

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marengo Ilaria, nell'Esecuzione Immobiliare 225/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 225/2025 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 20.235,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

All'udienza del 16/07/2025, il sottoscritto Arch. Marenco Ilaria, con studio in Viale Ponte dell'Ammiraglio 21/14 - 16100 - Genova (GE), email ila.tide@hotmail.it, PEC ilaria.marenco@archiworldpec.it, Tel. 340 2239277, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Frazione Fascia di Carlo, edificio 19, piano T (Coord. Geografiche: 44.50390148102659, 9.10343078326224)

Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto al piano terreno di una palazzina fronte strada con accesso indipendente.

Il bene composto da abitazione, cantina/autorimessa e corte si trova nel Comune di Torriglia territorio situato in zona collinare ai piedi del monte Prelà in uno spartiacque comprendente le valli dei fiumi Trebbia e Scrivia e il bacino del lago del Brugnato, a breve distanza dal passo della Scoffera.

Nello specifico si trova nella Frazione di Fascia di Carlo, a pochi chilometri dal centro urbano di Torriglia, composta da pochi edifici che si sviluppano lungo la strada statale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

In data 23 ottobre 2025 è avvenuto l'accesso all'immobile (ALL.G - Verbale di sopralluogo), durante il quale si è presa visione dello stato di fatto, acquisite le informazioni tecniche ed effettuati i rilevamenti necessari per la stesura della presente relazione di perizia.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Frazione Fascia di Carlo, edificio 19, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato alla data della compravendita risultava di stato civile libero, in quanto celibe.

CONFINI

Confina con mappali 750, 672, 400 del foglio 103 del catasto Terreni del Comune di Torriglia, sopra con altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	48,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	3,00 m	T
Cantina	7,00 mq	7,50 mq	0,20	1,50 mq	2,00 m	T
Cortile	45,00 mq	45,00 mq	0,10	4,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				71,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nello specifico l'immobile risulta composto da:

- Ingresso sup.netta = 7,00mq
- Camera 1 sup.netta = 12,00mq
- Camera 2 sup.netta = 12,00mq
- Cucina sup.netta = 8,00mq
- Disimpegno con ripostiglio sup.netta = 4,00mq

Completa la proprietà una cantina/autorimessa e una corte.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/08/2003 al 27/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 400, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Piano T Graffato 665
Dal 27/04/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 400, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 167,02 Piano T Graffato 665
Dal 09/11/2015 al 23/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 400, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 71 mq Rendita € 167,02 Piano T Graffato 665

La data del 23/10/2025 corrisponde alla data di reperimento della visura storica catastale (ALL.D).

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

Non si riscontrano incongruenze nella cronistica dei titolari catastali e negli identificativi riportati nell'atto di pignoramento.

Si riscontra un'incongruenza sul numero civico dell'immobile, in quanto in visura risulta ancora civ.8 mentre è diventato civ.19.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

103	400	1		A4	2	5,5	71 mq	167,02 €	T	665
-----	-----	---	--	----	---	-----	-------	----------	---	-----

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, ad esclusione del tamponamento di un serramento posto nel vano d'ingresso.

A seguito di regolarizzazione edilizia, occorrerà aggiornare la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Tenendo presente quanto sopra esposto non si ritiene comunque effettivamente indispensabile effettuare variazioni e/o aggiornamenti catastali per procedere fruttuosamente alla vendita.

PATTI

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno.

Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in completo stato di abbandono e degrado.

E' composto da un ingresso di collegamento con un vano cucina, due camere, un disimpegno con ripostiglio e un locale igienico finestrato.

A completare la proprietà:

- un appezzamento di terreno non direttamente collegato all'appartamento e accessibile da altra proprietà
- una cantina/box collocata a fianco dell'unità abitativa, con accesso indipendente direttamente sulla strada principale e realizzata in lamiera.

Si fa presente che non è stato possibile visionare durante il sopralluogo l'appezzamento di terreno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno.
Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

Comproprietà della cisterna (mappale 664) e della corte (mappale 750 già mappale 666) entrambi foglio 103 del Catasto Terreni del Comune di Torriglia.

Diritto di passo pedonale sulla corte di altra proprietà per accedere alla cisterna condominiale, e diritto di passo pedonale lungo il rio per accedere alla strada comunale dal mappale 696 del foglio 106 (attraverso i mappali 697-698) e dal mappale 697 (attraverso il mappale 698).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Muratura in pietra.

Facciata in pietra a vista, piani superiori intonacati e tinteggiati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta in abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/2003 al 27/04/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/08/2003	3604/9990	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA 1		23424	16731
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2007	**** Omissis ****	Genova	01/09/2015	3604	9990
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		CATALANO MARIASERENA	27/04/2007	4211/1414	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	22/05/2007	21631	11918
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 23/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Genova il 22/05/2007
Reg. gen. 21632 - Reg. part. 5651
Importo: € 63.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 42.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Genova il 05/11/2009
Reg. gen. 35565 - Reg. part. 24120
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Genova il 23/06/2025

NORMATIVA URBANISTICA

La zona di PRG è BS.

Da verificare ulteriormente la carta delle fasce delle frane attive.

L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona non ricade in aree di interesse paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

CONDONO C-294 del 1985

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si rileva una difformità relativa ad un serramento posto nel locale di ingresso tamponato esternamente lato cantina/garage, ma visibile internamente perchè sfruttato come nicchia.

Nell'elaborato del condono tale serramento non risulta rappresentato, si ritiene essere un errore grafico, da valutarne comunque l'entità presso gli uffici comunali competenti.

Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla sottoscritta in data 27/10/2025 con validità fino al 27/10/2035, classe energetica: G.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Frazione Fascia di Carlo, edificio 19, piano T
Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto al piano terreno di una palazzina fronte strada con accesso indipendente. Il bene composto da abitazione, cantina/autorimessa e corte si trova nel Comune di Torriglia territorio situato in zona collinare ai piedi del monte Prelà in uno spartiacque comprendente le valli dei fiumi Trebbia e Scrivia e il bacino del lago del Brugneto, a breve distanza dal passo della Scoffera. Nello specifico si trova nella Frazione di Fascia di Carlo, a pochi chilometri dal centro urbano di Torriglia, composta da pochi edifici che si sviluppano lungo la strada statale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 103, Part. 400, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 665
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 20.235,00

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla comparazione dei seguenti dati:

- prezzi di mercato noti, relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento, i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla banca dati Borsino Immobiliare;
- superficie dell'immobile (mq).

Scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, verrà moltiplicato per la superficie lorda al fine di ottenere il valore dell'unità immobiliare al quale verrà apportata una riduzione forfettaria nella misura del 5%, per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta, ed infine verranno decurtate le spese e gli oneri per le regolarizzazioni.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione.

Valori - min/max:

- OMI (2025 - I° semestre) --> €/mq 440 - €/mq 650;
- Borsino Immobiliare --> €/mq 388 - €/mq 463 - €/mq 538;
- Indagine di mercato valore medio --> €/mq 300.

Tenuto conto dello stato dell'immobile e delle regolarizzazioni necessarie, si ritiene congruo applicare il valore minore tra i suddetti valori pari a €/mq 270:
 $\text{mq } 71,00 \times \text{€/mq } 300,00 = \text{€ } 21.300,00$

A tale valore si apporta una riduzione forfettaria nella misura del 5% (coefficiente dello 0,95) per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta:

$\text{€ } 21.300,00 \times 0,95 = \text{€ } 20.235,00$ (ventimiladuecentotrentacinque/00 euro) valore da assumere come

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Torriglia (GE) - Frazione Fascia di Carlo, edificio 19, piano T	71,00 mq	285,00 €/mq	€ 20.235,00	100,00%	€ 20.235,00
Valore di stima:					€ 20.235,00

Valore di stima: € 20.235,00

Valore finale di stima: € 20.235,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 05/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marenco Ilaria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL.A
- ✓ N° 2 Foto - ALL.B
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALL.C - Pratiche edilizie
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - ALL.D
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - ALL.E
- ✓ N° 6 Altri allegati - ALL.F - Planimetria dello stato dei luoghi
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALL.G - Verbale di sopralluogo



- ✓ N° 8 Altri allegati - ALL H - Ispezione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - ALL. 9 - Copia privacy
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Frazione Fascia di Carlo, edificio 19, piano T
Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto al piano terreno di una palazzina fronte strada con accesso indipendente. Il bene composto da abitazione, cantina/autorimessa e corte si trova nel Comune di Torriglia territorio situato in zona collinare ai piedi del monte Prelà in uno spartiacque comprendente le valli dei fiumi Trebbia e Scrivia e il bacino del lago del Brugneto, a breve distanza dal passo della Scoffera. Nello specifico si trova nella Frazione di Fascia di Carlo, a pochi chilometri dal centro urbano di Torriglia, composta da pochi edifici che si sviluppano lungo la strada statale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 103, Part. 400, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 665
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona di PRG è BS. Da verificare ulteriormente la carta delle fasce delle frane attive. L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona non ricade in aree di interesse paesaggistico.

Prezzo base d'asta: € 20.235,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 225/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.235,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Torriglia (GE) - Frazione Fascia di Carlo, edificio 19, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 103, Part. 400, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 665	Superficie	71,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in completo stato di abbandono e degrado. E' composto da un ingresso di collegamento con un vano cucina, due camere, un disimpegno con ripostiglio e un locale igienico finestrato. A completare la proprietà: - un appezzamento di terreno non direttamente collegato all'appartamento e accessibile da altra proprietà - una cantina/box collocata a fianco dell'unità abitativa, con accesso indipendente direttamente sulla strada principale e realizzata in lamiera. Si fa presente che non è stato possibile visionare durante il sopralluogo l'appezzamento di terreno.		
Descrizione:	Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto al piano terreno di una palazzina fronte strada con accesso indipendente. Il bene composto da abitazione, cantina/autorimessa e corte si trova nel Comune di Torriglia territorio situato in zona collinare ai piedi del monte Prelà in uno spartiacque comprendente le valli dei fiumi Trebbia e Scrivia e il bacino del lago del Brugno, a breve distanza dal passo della Scoffera. Nello specifico si trova nella Frazione di Fascia di Carlo, a pochi chilometri dal centro urbano di Torriglia, composta da pochi edifici che si sviluppano lungo la strada statale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Genova il 22/05/2007
Reg. gen. 21632 - Reg. part. 5651
Importo: € 63.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 42.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Genova il 05/11/2009
Reg. gen. 35565 - Reg. part. 24120
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Genova il 23/06/2025
Reg. gen. 21721 - Reg. part. 17243
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura