

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bringiotti Giovanna, nell'Esecuzione Immobiliare 320/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 21, piano T, 1, 2.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 23, piano T, 1 .....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 21, piano T, 1, 2 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 23, piano T, 1 .....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 21, piano T, 1, 2 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 23, piano T, 1 .....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 21, piano T, 1, 2 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 23, piano T, 1 .....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 21, piano T, 1, 2 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 23, piano T, 1 .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 21, piano T, 1, 2 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 23, piano T, 1 .....	9
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 21, piano T, 1, 2.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 23, piano T, 1.....	10
Stato conservativo .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 21, piano T, 1, 2.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 23, piano T, 1.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 23, piano T, 1.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 21, piano T, 1, 2.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 23, piano T, 1.....	12

Stato di occupazione .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 21, piano T, 1, 2.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 23, piano T, 1.....	12
Provenienze Ventennali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 21, piano T, 1, 2.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 23, piano T, 1.....	13
Formalità pregiudizievoli .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 21, piano T, 1, 2.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 23, piano T, 1.....	15
Normativa urbanistica .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 21, piano T, 1, 2.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 23, piano T, 1.....	16
Regolarità edilizia .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 21, piano T, 1, 2.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 23, piano T, 1.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 21, piano T, 1, 2.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 23, piano T, 1.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	23
<b>Lotto 1</b> .....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 320/2025 del R.G.E. ....	25
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 9.908,50</b> .....	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
<b>Bene N° 2</b> - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 23, piano T, 1.....	27



All'udienza del 05/12/2026, il sottoscritto Arch. Bringiotti Giovanna, con studio in Via Nizza, n.1/24 - 16145 - Genova (GE), email giovanna.bringiotti@gmail.com, PEC giovanna.bringiotti@archiworldpec.it, Tel. 335211520, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 21, piano T, 1, 2
- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 23, piano T, 1

### **BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A TRIBOGNA (GE) - VIA PIAZZE, EDIFICIO 21, PIANO T, 1, 2**

Il Bene, ubicato in via Piazze n.21 nel Comune di Tribogna, è costituito da una porzione di fabbricato terra tetto ridotto allo stato di rudere e invaso da vegetazione spontanea.

L'immobile è disposto su tre piani (terreno, primo e secondo piano) con un vano per ogni livello.

Tribogna è un Comune situato in posizione elevata rispetto al fondovalle, sul versante destro della alta val Fontanabuona, a levante di Genova.

Confina a nord con i comuni di Neirone e Moconesi, a sud con Rapallo, a sudovest con Uscio e Avegno e ad est con Cicagna.

Si tratta di piccolo centro situato nell'entroterra ligure, ai piedi del monte Borgo, conosciuto per la bellezza dei paesaggi che lo circondano con un dislivello che passa dai 100 ai 700 metri sopra il livello del mare.

La zona presenta diversi punti panoramici che si affacciano direttamente sulla bassa Val Fontanabuona da cui è possibile ammirare il mare. La vicinanza di Recco e Rapallo consente inoltre un facile accesso alle coste e ai siti balneari.

La presenza del Torrente Lavagna, che divide Tribogna dai siti di Neirone e Moconesi, e la protezione che le alture forniscono dai venti che provengono da nord, favoriscono la formazione di microclimi adatti a far prosperare una ricca biodiversità.

La popolazione residente ammonta a circa 600 abitanti, suddivisi tra il capoluogo Tribogna, le frazioni di Aveno, Bassi, Cassanesi, Garbarini, Liteggia, Piandeipreti e gli agglomerate di Gai, Montanari, Prè, Stuggia.

Tribogna è una delle capitali dell'ardesia; sul territorio sono presenti, infatti, aziende legate alla sua estrazione e lavorazione, e numerosi sono anche gli artigiani operanti nel settore dell'edilizia e specializzati proprio nell'impiego del materiale.

Provenendo da Genova, Tribogna è raggiungibile da Molassana oltrepassando la galleria Ferriere oppure da Recco salendo in direzione Uscio.

Dal comune di Uscio un servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'AMT garantisce collegamenti bus quotidiani con Tribogna e per le altre località del territorio comunale.

La stazione ferroviaria più vicina, a circa 15 km dal Comune, è quella di Recco, così come il casello autostradale, posto sulla A12.

Data la posizione servizi e negozi non si trovano nelle vicinanze, per cui è necessario raggiungere almeno i centri di Ferrada o Gattorna a circa 5 km.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 28 gennaio 2026 alla presenza di un funzionario della SO.VE.MO, custode del Bene e del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, Geom. Alberto De Vincenzi. Stante le condizioni di conservazione dell'immobile, in parte crollato, non è stato possibile accedere all'interno del Bene per compiere in sicurezza il rilievo planimetrico.

## **BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A TRIBOGNA (GE) - VIA PIAZZE, EDIFICIO 23, PIANO T, 1**

Il Bene, ubicato in via Piazze n.23 nel Comune di Tribogna, è costituito da una porzione di fabbricato terra tetto ridotto allo stato di rudere e invaso dalla vegetazione.

L'immobile è disposto su tre livelli con cantina al piano terreno.

Tribogna è un Comune situato in posizione elevata rispetto al fondovalle, sul versante destro della alta val Fontanabuona, a levante di Genova.

Confina a nord con i comuni di Neirone e Moconesi, a sud con Rapallo, a sudovest con Uscio e Avegno e ad est con Cicagna.

Si tratta di piccolo centro situato nell'entroterra ligure, ai piedi del monte Borgo, conosciuto per la bellezza dei paesaggi che lo circondano con un dislivello che passa dai 100 ai 700 metri circa sopra il livello del mare.

La zona presenta diversi punti panoramici che si affacciano direttamente sulla bassa Val Fontanabuona da cui è possibile ammirare il mare. La vicinanza di Recco e Rapallo consente inoltre un facile accesso alle coste e ai siti balneari.

La presenza del Torrente Lavagna, che divide Tribogna dai siti di Neirone e Moconesi, e la protezione che le alture forniscono dai venti che provengono da nord, favoriscono la formazione di microclimi adatti a far prosperare una ricca biodiversità.

La popolazione residente ammonta a circa 600 abitanti, suddivisi tra il capoluogo Tribogna, le frazioni di Aveno, Bassi, Cassanesi, Garbarini, Liteggia, Piandepreti e gli agglomerate di Gai, Montanari, Prè, Stuggia.

Tribogna è una delle capitali dell'ardesia; sul territorio sono presenti, infatti, aziende legate alla sua estrazione e lavorazione, e numerosi sono anche gli artigiani operanti nel settore dell'edilizia e specializzati proprio nell'impiego del materiale.

Proveniendo da Genova, Tribogna è raggiungibile da Molassana oltrepassando la galleria Ferriere oppure da Recco salendo in direzione Uscio.

Dal comune di Uscio un servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'AMT garantisce collegamenti bus quotidiani con Tribogna e per le altre località del territorio comunale.

La stazione ferroviaria più vicina, a circa 15 km dal Comune, è quella di Recco, così come il casello autostradale, posto sulla A12.

Data la posizione servizi e negozi non si trovano nelle vicinanze, per cui è necessario raggiungere almeno i centri di Ferrada o Gattorna a circa 5 km.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



L'accesso all'immobile è avvenuto in data 28 gennaio 2026 alla presenza di un funzionario della SO.VE.MO, custode del Bene e del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, Geom. Alberto De Vincenzi.

Stante le condizioni di conservazione dell'immobile, in parte crollato, non è stato possibile accedere all'interno del Bene per compiere in sicurezza il rilievo planimetrico.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 21, piano T, 1, 2
- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 23, piano T, 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A TRIBOGNA (GE) - VIA PIAZZE, EDIFICIO 21, PIANO T, 1, 2**

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

In data 29/01/2026 è stata compiuta ulteriore ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari verificando iscrizioni e trascrizioni.

**BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A TRIBOGNA (GE) - VIA PIAZZE, EDIFICIO 23, PIANO T, 1**

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

In data 29/01/2026 è stata compiuta ulteriore ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari verificando iscrizioni e trascrizioni.

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A TRIBOGNA (GE) - VIA PIAZZE, EDIFICIO 21, PIANO T, 1, 2**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

**BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A TRIBOGNA (GE) - VIA PIAZZE, EDIFICIO 23, PIANO T, 1**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

**CONFINI**

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A TRIBOGNA (GE) - VIA PIAZZE, EDIFICIO 21, PIANO T, 1, 2**

Il bene confina:

- a nord con mappale 90 foglio 13 del Catasto Terreni;
- a est con mappale 706 foglio 13 del Catasto Terreni;
- a sud con strada;
- a ovest con fabbricato Bene n.2.

**BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A TRIBOGNA (GE) - VIA PIAZZE, EDIFICIO 23, PIANO T, 1**

Il bene confina:

- a nord con mappali 94 e 88 foglio 13 del Catasto Terreni;
- a est con mappale 90 Foglio 13 del Catasto Terreni e porzione fabbricato via Piazza n.21 (Bene n.1);
- a sud con strada comunale;
- a ovest con fabbricato via Piazza n.26 e mappale 94 foglio 13 del Catasto Terreni.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A TRIBOGNA (GE) - VIA PIAZZE, EDIFICIO 21, PIANO T, 1, 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
Abitazione	8,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	2,60 m	Terreno
Abitazione	13,00 mq	15,50 mq	1	15,50 mq	2,35 m	Primo
Abitazione	13,00 mq	16,50 mq	1	16,50 mq	2,60 m	Secondo

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>42,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>42,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Stante le condizioni di conservazione dell'immobile, in parte crollato, non è stato possibile accedere all'interno del Bene per compiere in sicurezza il rilievo metrico.

Per quanto è stato possibile accertare, il sedime e il perimetro indicati nella planimetria catastale vigente sembrano trovare corrispondenza con lo stato attuale.

Il trasferimento della planimetria catastale su supporto informatico ha consentito di accertare la corrispondenza con i dati di superficie indicati nella visura catastale, pari a 42,00 mq.

Il Bene risulta adiacente al civ.23 di via Piazze con cui costituisce un unico corpo di fabbrica.

L'immobile è disposto su tre piani, terreno, primo e secondo, con un unico locale per livello.

Le altezze sono le seguenti:

- piano terreno h=2,60 m
- piano primo h=2,35 m
- piano secondo h=2,60 m

## BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A TRIBOGNA (GE) - VIA PIAZZE, EDIFICIO 23, PIANO T, 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	10,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	2,60 m	Terreno
Abitazione	36,00 mq	52,00 mq	1	52,00 mq	0,00 m	Primo
Abitazione	36,00 mq	52,00 mq	1	52,00 mq	0,00 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>107,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>107,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Stante le condizioni di conservazione dell'immobile, in parte crollato, non è stato possibile accedere all'interno del Bene per compiere in sicurezza il rilievo metrico.

Per quanto è stato possibile accertare, il sedime indicato nella planimetria catastale vigente sembrano trovare corrispondenza con lo stato attuale.

Il trasferimento della planimetria catastale su supporto informatico ha consentito di accertare la corrispondenza con i dati di superficie indicati nella visura catastale, pari a 107,00 mq.

Il Bene risulta adiacente al civ.21 di via Piazze con cui costituisce un unico corpo di fabbrica.

L'immobile è disposto su tre piani aventi le seguenti altezze:

- cantina al piano terreno h= 2,60 m
- piano primo: locale a sud h= 2,35 m, locale a nord h= 3,32 m
- piano secondo: locale a sud h= 2,60 m, locale a nord h= 2,25 m

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A TRIBOGNA (GE) - VIA PIAZZE, EDIFICIO 21, PIANO T, 1, 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/1994 al 29/07/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 594 Categoria R
Dal 30/07/2003 al 28/02/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 594 Categoria R
Dal 01/03/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 594 Categoria A4 Cl.1, Cons. 1,5 vani Rendita € 47,88 Piano Terreno, primo, secondo
Dal 09/11/2015 al 28/01/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 564 Categoria A4 Cl.1, Cons. 1,5 vni Superficie catastale 42,00 mq Rendita € 47,88 Piano Terreno, primo, secondo

La data del 27/01/2026 si riferisce alla Visura Storica per immobile.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A TRIBOGNA (GE) - VIA PIAZZE, EDIFICIO 23, PIANO T, 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/04/1994 al 29/07/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 595, Sub. 1 Categoria R Piano Terreno, primo
Dal 30/07/2003 al 28/02/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 595, Sub. 1 Categoria R Piano Terreno, primo

Dal 01/03/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 595, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 111,71 Piano Terreno, primo
Dal 09/11/2015 al 28/01/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 595, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 107 mq Rendita € 111,71 Piano Terreno, primo

La data del 27/01/2026 si riferisce alla Visura Storica per immobile.  
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A TRIBOGNA (GE) - VIA PIAZZE, EDIFICIO 21, PIANO T, 1, 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	594			A4	1	1,5 vani	42,00 mq	47,88 €	Terreno, primo, secondo	

#### Corrispondenza catastale

L'ultima planimetria in atti (che si allega) risale all'anno 1994 quando avvenne l'aggiornamento catastale dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati, che riconosceva il Bene come unità urbana.

A causa dello stato dello stato di conservazione dell'immobile non è stato possibile accertare la corrispondenza tra lo stato attuale e la planimetria catastale.

#### BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A TRIBOGNA (GE) - VIA PIAZZE, EDIFICIO 23, PIANO T, 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	595	1		A4	1	1,5 vani	107,00 mq	111,71 €	Terreno, primo	

### Corrispondenza catastale



L'ultima planimetria in atti (che si allega) risale all'anno 1994 quando avvenne l'aggiornamento catastale dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati, che riconosceva il Bene come unità urbana.

A causa dello stato dello stato di conservazione dell'immobile non è stato possibile accertare la corrispondenza tra lo stato attuale e la planimetria catastale.



### STATO CONSERVATIVO

#### **BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A TRIBOGNA (GE) - VIA PIAZZE, EDIFICIO 21, PIANO T, 1, 2**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava in stato di rudere, pur con la muratura esterna apparentemente completa a delimitarne il volume.

La copertura risultava crollata.

L'interno del fabbricato, solo parzialmente visibile dall'accesso al primo piano posto a nord, risultava invaso dalla vegetazione spontanea.



#### **BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A TRIBOGNA (GE) - VIA PIAZZE, EDIFICIO 23, PIANO T, 1**

Si precisa che l'immobile, al momento del sopralluogo, si presentava come un rudere invaso dalla vegetazione, con parte delle murature e tetto crollati.

Rimaneva solamente la muratura del corpo a sud, apparentemente completa, a delimitarne parzialmente il volume.



### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

#### **BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A TRIBOGNA (GE) - VIA PIAZZE, EDIFICIO 23, PIANO T, 1**

Si segnala che alla pagina n.376 dell'atto di provenienza (Atto di compravendita n.37342/2003 Notaio P. Priori) la parte acquirente dichiarava di essere edotta del contenuto dell'atto a rogito Notaio Piaggio del 05/08/1970 con il quale il sig. Mario Garbarino si riservava per sé e per i suoi eredi e/o aventi causa la quota d'acqua che gli competeva sull'acqua che serviva i fabbricati di cui all'articolo 1 dell'atto di compravendita (compreso civico



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A TRIBOGNA (GE) - VIA PIAZZE, EDIFICIO 21, PIANO T, 1, 2

Il fabbricato presenta muratura portante in pietra.  
La copertura risulta crollata.  
Gli infissi esterni non sono più presenti.

### BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A TRIBOGNA (GE) - VIA PIAZZE, EDIFICIO 23, PIANO T, 1

Il fabbricato presenta muratura portante in pietra di cui quella del corpo a nord quasi del tutto crollata.  
La copertura risulta crollata.  
Gli infissi esterni non sono più presenti.

Nel corso del sopralluogo il tecnico del Comune di Tribogna, geom. Alberto De Vincenzi, riferiva di aver provveduto a porre sulla la porta di accesso all'immobile (al piano terreno) una barra metallica al fine di impedire l'accesso per questioni di sicurezza.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A TRIBOGNA (GE) - VIA PIAZZE, EDIFICIO 21, PIANO T, 1, 2

L'immobile risulta libero

### BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A TRIBOGNA (GE) - VIA PIAZZE, EDIFICIO 23, PIANO T, 1

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A TRIBOGNA (GE) - VIA PIAZZE, EDIFICIO 21, PIANO T, 1, 2

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 30/07/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Piermaurizio Priori	30/07/2003	37342	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	04/08/2003	29008	17288
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 risulta attualmente invariata.

Il Bene era stato acquistato dagli esecutati dai sigg.:

1. GARBARINO Dario nato a TRIBOGNA (GE) il 05/02/1933, C.F. GRBDRA33B05L416Y, comproprietario per 333/1000 fino al 30/07/2003;
2. GARBARINO Elio nato a TRIBOGNA (GE) il 15/11/1942, C.F. GRBLEI42S15L416D, comproprietario per 333/1000 fino al 30/07/2003;
3. GARBARINO Lino nato a TRIBOGNA (GE) il 21/11/1940, C.F. GRBLNI40S21L416A, comproprietario per 333/1000 fino al 30/07/2003.

**BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A TRIBOGNA (GE) - VIA PIAZZE, EDIFICIO 23, PIANO T, 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Piermaurizio Priori	30/07/2003	37342	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	04/08/2003	29008	17288
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 risulta attualmente invariata.

Il Bene venne acquistato dagli esecutati dalla sig.ra:

- GARBARINO Eugenia nata a TRIBOGNA (GE) il 10/01/1932, C.F. GRBGNE32A50L416K, proprietaria per 1000/1000 fino al 30/07/2003.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBIcato A TRIBOGNA (GE) - VIA PIAZZE, EDIFICIO 21, PIANO T, 1, 2**

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 05/07/2004  
Reg. gen. 32600 - Reg. part. 7734  
Importo: € 70.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 35.000,00  
Rogante: Bonini Francesco  
Data: 30/06/2004  
N° repertorio: 41772
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da Ipoteca voontaria per concessione a garanìa di nutuo  
Iscritto a Genova il 04/07/2024  
Reg. gen. 22914 - Reg. part. 3148  
Importo: € 70.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 35.000,00  
Rogante: Bonini Francesco  
Data: 30/06/2024  
N° repertorio: 41772

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Genova il 03/05/2011  
Reg. gen. 15050 - Reg. part. 10357  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Genova il 02/10/2025  
Reg. gen. 32766 - Reg. part. 25733  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A TRIBOGNA (GE) - VIA PIAZZE, EDIFICIO 23, PIANO T, 1**

**Iscrizioni**

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Genova il 05/07/2004  
Reg. gen. 32600 - Reg. part. 7734  
Importo: € 70.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 35.000,00  
Spese: € 35.000,00  
Rogante: Bonini Francesco  
Data: 30/06/2004  
N° repertorio: 41772

• **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Genova il 04/07/2024  
Reg. gen. 22914 - Reg. part. 3148  
Importo: € 70.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 35.000,00  
Rogante: Bonini Francesco  
Data: 30/06/2024  
N° repertorio: 41772

**Trascrizioni**

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Genova il 03/05/2011  
Reg. gen. 15050 - Reg. part. 10357  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Genova il 02/10/2025  
Reg. gen. 32766 - Reg. part. 25733  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A TRIBOGNA (GE) - VIA PIAZZE, EDIFICIO 21, PIANO T, 1, 2**

Il Bene ricade nelle previsioni del vigente PUC in Ambiti di Conservazione del Nucleo Storico (AC-NS-CE) art. 32, di cui si allega copia.

Essi corrispondono a porzioni di territorio collinare totalmente o parzialmente edificate di chiara origine e conformazione storica strettamente correlata a polarità o nodalità di percorso, circondate da territorio rurale. L'ambito è caratterizzato da un'edificazione che presenta, sia nella struttura che negli impianti matrice e fondiari che nella tipologia edilizia delle costruzioni, un rilevante valore storico, in quanto testimonianza della cultura ed edilizia dei luoghi. I nuclei rurali storicamente insediati con matrice agricola sono stati interessati da espansioni abitative, che non hanno sovvertito i valori di immagine presenti.

L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le parti di territorio che in ragione della loro rilevanza nei quadri panoramici, del loro valore storico-ambientale, della compiutezza dell'insediamento, debbono considerarsi meritevoli di conservazione nello stato di fatto, e soggetti a soli interventi di qualificazione delle loro caratteristiche funzionali, in assenza di incrementi del loro carico urbanistico.

Si precisa che la zona è soggetta al Vincolo Idrogeologico.

L'Ufficio Tecnico segnalava la presenza, sul territorio comunale, di vincolo paesaggistico D.M. 24 Aprile 1985 avente oggetto:

"Complesso della vallata della Val Fontanabuona, percorsa dal torrente Lavagna, con ricca vegetazione boschiva e percorsi interni panoramici, caratteristici abitati quali castellaro villa Oneto e Certenoli".

L'area che investe il territorio comunale è per la maggior parte classificata nell'ambito AC - TNI- CE e AR - TR - MA .

**BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A TRIBOGNA (GE) - VIA PIAZZE, EDIFICIO 23, PIANO T, 1**

Il Bene ricade nelle previsioni del vigente PUC in Ambiti di Conservazione del Nucleo Storico (AC-NS-CE) art. 32, di cui si allega copia.

Essi corrispondono a porzioni di territorio collinare totalmente o parzialmente edificate di chiara origine e conformazione storica strettamente correlata a polarità o nodalità di percorso, circondate da territorio rurale. L'ambito è caratterizzato da un'edificazione che presenta, sia nella struttura che negli impianti matrice e fondiari che nella tipologia edilizia delle costruzioni, un rilevante valore storico, in quanto testimonianza della cultura ed edilizia dei luoghi. I nuclei rurali storicamente insediati con matrice agricola sono stati interessati da espansioni abitative, che non hanno sovvertito i valori di immagine presenti.

L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le parti di territorio che in ragione della loro rilevanza nei quadri panoramici, del loro valore storico-ambientale, della compiutezza dell'insediamento, debbono considerarsi meritevoli di conservazione nello stato di fatto, e soggetti a soli interventi di qualificazione delle loro caratteristiche funzionali, in assenza di incrementi del loro carico urbanistico.

Si precisa che la zona è soggetta al Vincolo Idrogeologico.

L'Ufficio Tecnico segnalava la presenza, sul territorio comunale, di vincolo paesaggistico D.M. 24 Aprile 1985 avente oggetto:

"Complesso della vallata della Val Fontanabuona, percorsa dal torrente Lavagna, con ricca vegetazione boschiva e percorsi interni panoramici, caratteristici abitati quali castellaro villa Oneto e Certenoli".

L'area che investe il territorio comunale è per la maggior parte classificata nell'ambito AC - TNI- CE e AR - TR -

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - TERRATETTO UBIcato A TRIBOGNA (GE) - VIA PIAZZE, EDIFICIO 21, PIANO T, 1, 2**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso gli uffici edilizi preposti del Comune di Tribogna in data 23/12/2025, ricevuta risposta in data 23/01/2026, tenuto colloquio presso il Comune di Tribogna con il responsabile dell'Ufficio Edilizia, Geom. Alberto De Vincenzi, in data 28/01/2026.

Quanto appreso dagli uffici preposti si riporta di seguito.

Non risultano presentate pratiche di carattere edilizio e non risultano presentate istanze di condono nelle annualità 1985 - 1994 - 2003.

Inoltre non vi è traccia del progetto originario del fabbricato che, presumibilmente, risale a non oltre i primi decenni del secolo scorso.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non 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.

In assenza di un progetto relativo al Bene, per l'accertamento della regolarità edilizia sarebbe necessario il raffronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale agli atti.

Data, però, l'impossibilità di accedere all'immobile e, quindi, di rilevarne le misure e la distribuzione interna, non è possibile per la scrivente esprimere un giudizio di conformità edilizia.

### **BENE N° 2 - TERRATETTO UBIcato A TRIBOGNA (GE) - VIA PIAZZE, EDIFICIO 23, PIANO T, 1**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso gli uffici edilizi preposti del Comune di Tribogna in data 23/12/2025, ricevuta risposta in data 23/01/2026, tenuto colloquio presso il Comune di Tribogna con il responsabile dell'Ufficio Edilizia, Geom. Alberto De Vincenzi, in data 28/01/2026.

Quanto appreso dagli uffici preposti si riporta di seguito.

Non risultano presentate pratiche di carattere edilizio e non risultano presentate istanze di condono nelle

annualità 1985 - 1994 - 2003.

Inoltre non vi è traccia del progetto originario del fabbricato che, presumibilmente, risale a non oltre i primi decenni del secolo scorso.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non 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.

In assenza di un progetto relativo al Bene, per l'accertamento della regolarità edilizia sarebbe necessario il raffronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale agli atti.

Data, però, l'impossibilità di accedere all'immobile e, quindi, di rilevarne le misure e la distribuzione interna, non è possibile per la scrivente esprimere un giudizio di conformità edilizia.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

##### **BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A TRIBOGNA (GE) - VIA PIAZZE, EDIFICIO 21, PIANO T, 1, 2**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

##### **BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A TRIBOGNA (GE) - VIA PIAZZE, EDIFICIO 23, PIANO T, 1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

• **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 21, piano T, 1, 2

Il Bene, ubicato in via Piazze n.21 nel Comune di Tribogna, è costituito da una porzione di fabbricato terra tetto ridotto allo stato di rudere e invaso da vegetazione spontanea. L'immobile è disposto su tre piani (terreno, primo e secondo piano) con un vano per ogni livello. Tribogna è un Comune situato in posizione elevata rispetto al fondovalle, sul versante destro della alta val Fontanabuona, a levante di Genova. Confina a nord con i comuni di Neirone e Moconesi, a sud con Rapallo, a sudovest con Uscio e Avegno e ad est con Cicagna. Si tratta di piccolo centro situato nell'entroterra ligure, ai piedi del monte Borgo, conosciuto per la bellezza dei paesaggi che lo circondano con un dislivello che passa dai 100 ai 700 metri circa sopra il livello del mare. La zona presenta diversi punti panoramici che si affacciano direttamente sulla bassa Val Fontanabuona da cui è possibile ammirare il mare. La vicinanza di Recco e Rapallo consente inoltre un facile accesso alle coste e ai siti balneari. La presenza del Torrente Lavagna, che divide Tribogna dai siti di Neirone e Moconesi, e la protezione che le alture forniscono dai venti che provengono da nord, favoriscono la formazione di microclimi adatti a far prosperare una ricca biodiversità. La popolazione residente ammonta a circa 600 abitanti, suddivisi tra il capoluogo Tribogna, le frazioni di Aveno, Bassi, Cassanesi, Garbarini, Liteggia, Piandeipreti e gli agglomerate di Gai, Montanari, Prè, Stuggia. Tribogna è una delle capitali dell'ardesia; sul territorio sono presenti, infatti, aziende legate alla sua estrazione e lavorazione, e numerosi sono anche gli artigiani operanti nel settore dell'edilizia e specializzati proprio nell'impiego del materiale. Provenendo da Genova, Tribogna è raggiungibile da Molassana oltrepassando la galleria Ferriere oppure da Recco salendo in direzione Uscio. Dal comune di Uscio un servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'AMT garantisce collegamenti bus quotidiani con Tribogna e per le altre località del territorio comunale. La stazione ferroviaria più vicina, a circa 15 km dal Comune, è quella di Recco, così come il casello autostradale, posto sulla A12. Data la posizione servizi e negozi non si trovano nelle vicinanze, per cui è necessario raggiungere almeno i centri di Ferrada o Gattorna a circa 5 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 594, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 2.940,00

La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il metodo di stima sintetico-comparativo.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base delle comparazioni dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene. Le analisi sono state estese anche a zone non direttamente limitrofe in cui si verificava la proposta su mercato di immobili simili.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato altresì determinato sulla base dell'ubicazione, della peculiarità della zona, delle caratteristiche costruttive e considerando che l'immobile si trova allo stato di rudere, quindi, non direttamente fruibile.

Le fonti per l'individuazione del valore di mercato sono state: esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esame della banche dati di siti specializzati; esame dei prezzi di vendita proposti per immobili con caratteristiche simili nella medesima zona pubblicati su siti specializzati e sul sito Aste Giudiziarie.

La stima è stata poi calibrata sulla base di opportuni coefficienti correttivi in considerazione della scarsa appetibilità dell'immobile.

Al fine di una più facile commerciabilità si ritiene equo attribuire al Bene un valore di € 70,00/mq che, seppur molto basso, appare certo congruente visti gli aspetti evidenziati nella presente relazione.

• **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 23, piano T, 1

Il Bene, ubicato in via Piazze n.23 nel Comune di Tribogna, è costituito da una porzione di fabbricato terra tetto ridotto allo stato di rudere e invaso dalla vegetazione. L'immobile è disposto su tre livelli con cantina al piano terreno. Tribogna è un Comune situato in posizione elevata rispetto al fondovalle, sul versante destro della alta val Fontanabuona, a levante di Genova. Confina a nord con i comuni di Neirone e Moconesi, a sud con Rapallo, a sudovest con Uscio e Avegno e ad est con Cicagna. Si tratta di piccolo centro situato nell'entroterra ligure, ai piedi del monte Borgo, conosciuto per la bellezza dei

paesaggi che lo circondano con un dislivello che passa dai 100 ai 700 metri circa sopra il livello del mare. La zona presenta diversi punti panoramici che si affacciano direttamente sulla bassa Val Fontanabuona da cui è possibile ammirare il mare. La vicinanza di Recco e Rapallo consente inoltre un facile accesso alle coste e ai siti balneari. La presenza del Torrente Lavagna, che divide Tribogna dai siti di Neirone e Moconesi, e la protezione che le alture forniscono dai venti che provengono da nord, favoriscono la formazione di microclimi adatti a far prosperare una ricca biodiversità. La popolazione residente ammonta a circa 600 abitanti, suddivisi tra il capoluogo Tribogna, le frazioni di Aveno, Bassi, Cassanesi, Garbarini, Liteggia, Piandeipreti e gli agglomerate di Gai, Montanari, Prè, Stuggia. Tribogna è una delle capitali dell'ardesia; sul territorio sono presenti, infatti, aziende legate alla sua estrazione e lavorazione, e numerosi sono anche gli artigiani operanti nel settore dell'edilizia e specializzati proprio nell'impiego del materiale. Provenendo da Genova, Tribogna è raggiungibile da Molassana oltrepassando la galleria Ferriere oppure da Recco salendo in direzione Uscio. Dal comune di Uscio un servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'AMT garantisce collegamenti bus quotidiani con Tribogna e per le altre località del territorio comunale. La stazione ferroviaria più vicina, a circa 15 km dal Comune, è quella di Recco, così come il casello autostradale, posto sulla A12. Data la posizione servizi e negozi non si trovano nelle vicinanze, per cui è necessario raggiungere almeno i centri di Ferrada o Gattorna a circa 5 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 595, Sub. 1, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 7.490,00

La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il metodo di stima sintetico-comparativo.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base delle comparazioni dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene. Le analisi sono state estese anche a zone non direttamente limitrofe in cui si verificava la proposta su mercato di immobili simili.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato altresì determinato sulla base dell'ubicazione, della peculiarità della zona, delle caratteristiche costruttive e considerando che l'immobile si trova allo stato di rudere, quindi, non direttamente fruibile.

Le fonti per l'individuazione del valore di mercato sono state: esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esame della banche dati di siti specializzati; esame dei prezzi di vendita proposti per immobili con caratteristiche simili nella medesima zona pubblicati su siti specializzati e sul sito Aste Giudiziarie.

La stima è stata poi calibrata sulla base di opportuni coefficienti correttivi in considerazione della scarsa appetibilità dell'immobile.

Al fine di una più facile commerciabilità si ritiene equo attribuire al Bene un valore di € 70,00/mq che, seppur molto basso, appare certo congruente visti gli aspetti evidenziati nella presente relazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 21, piano T, 1, 2	42,00 mq	70,00 €/mq	€ 2.940,00	100,00%	€ 2.940,00
<b>Bene N° 2</b> - Terratetto Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 23, piano T, 1	107,00 mq	70,00 €/mq	€ 7.490,00	100,00%	€ 7.490,00
Valore di stima:					€ 10.430,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Valore di stima: € 10.430,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

**Valore finale di stima: € 9.908,50**

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 22/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bringiotti Giovanna

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Notaio P. Priori 37342/2003
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Bene n1
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Bene n.2
- ✓ N° 4 Estratti di mappa
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Bene n.1
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Bene n.2
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezione ipotecaria Bene n.1
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezione ipotecaria Bene n.2
- ✓ N° 9 Ortofoto - Bene n.1
- ✓ N° 10 Ortofoto - Bene n.2
- ✓ N° 11 Altri allegati - PUC stralcio





**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 21, piano T, 1, 2  
Il Bene, ubicato in via Piazze n.21 nel Comune di Tribogna, è costituito da una porzione di fabbricato terra tetto ridotto allo stato di rudere e invaso da vegetazione spontanea. L'immobile è disposto su tre piani (terreno, primo e secondo piano) con un vano per ogni livello. Tribogna è un Comune situato in posizione elevata rispetto al fondovalle, sul versante destro della alta val Fontanabuona, a levante di Genova. Confina a nord con i comuni di Neirone e Moconesi, a sud con Rapallo, a sudovest con Uscio e Avegno e ad est con Cicagna. Si tratta di piccolo centro situato nell'entroterra ligure, ai piedi del monte Borgo, conosciuto per la bellezza dei paesaggi che lo circondano con un dislivello che passa dai 100 ai 700 metri circa sopra il livello del mare. La zona presenta diversi punti panoramici che si affacciano direttamente sulla bassa Val Fontanabuona da cui è possibile ammirare il mare. La vicinanza di Recco e Rapallo consente inoltre un facile accesso alle coste e ai siti balneari. La presenza del Torrente Lavagna, che divide Tribogna dai siti di Neirone e Moconesi, e la protezione che le alture forniscono dai venti che provengono da nord, favoriscono la formazione di microclimi adatti a far prosperare una ricca biodiversità. La popolazione residente ammonta a circa 600 abitanti, suddivisi tra il capoluogo Tribogna, le frazioni di Aveno, Bassi, Cassanesi, Garbarini, Liteggia, Piandeipreti e gli agglomerate di Gai, Montanari, Prè, Stuggia. Tribogna è una delle capitali dell'ardesia; sul territorio sono presenti, infatti, aziende legate alla sua estrazione e lavorazione, e numerosi sono anche gli artigiani operanti nel settore dell'edilizia e specializzati proprio nell'impiego del materiale. Proveniendo da Genova, Tribogna è raggiungibile da Molassana oltrepassando la galleria Ferriere oppure da Recco salendo in direzione Uscio. Dal comune di Uscio un servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'AMT garantisce collegamenti bus quotidiani con Tribogna e per le altre località del territorio comunale. La stazione ferroviaria più vicina, a circa 15 km dal Comune, è quella di Recco, così come il casello autostradale, posto sulla A12. Data la posizione servizi e negozi non si trovano nelle vicinanze, per cui è necessario raggiungere almeno i centri di Ferrada o Gattorna a circa 5 km.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 594, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Bene ricade nelle previsioni del vigente PUC in Ambiti di Conservazione del Nucleo Storico (AC-NS-CE) art. 32, di cui si allega copia. Essi corrispondono a porzioni di territorio collinare totalmente o parzialmente edificate di chiara origine e conformazione storica strettamente correlata a polarità o nodalità di percorso, circondate da territorio rurale. L'ambito è caratterizzato da un'edificazione che presenta, sia nella struttura che negli impianti matrice e fondiari che nella tipologia edilizia delle costruzioni, un rilevante valore storico, in quanto testimonianza della cultura ed edilizia dei luoghi. I nuclei rurali storicamente insediati con matrice agricola sono stati interessati da espansioni abitative, che non hanno sovvertito i valori di immagine presenti. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le parti di territorio che in ragione della loro rilevanza nei quadri panoramici, del loro valore storico-ambientale, della compiutezza dell'insediamento, debbono considerarsi meritevoli di conservazione nello stato di fatto, e soggetti a soli interventi di qualificazione delle loro caratteristiche funzionali, in assenza di incrementi del loro carico urbanistico. Si precisa che la zona è soggetta al Vincolo Idrogeologico. L'Ufficio Tecnico segnalava la presenza, sul territorio comunale, di vincolo paesaggistico D.M. 24 Aprile 1985 avente oggetto: "Complesso della vallata della Val Fontanabuona, percorsa dal torrente Lavagna, con ricca vegetazione boschiva e percorsi interni panoramici, caratteristici abitati quali castellarò villa Oneto e Certenoli". L'area che investe il territorio comunale è per la maggior parte classificata nell'ambito AC - TNI- CE e AR - TR - MA .
- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 23, piano T, 1  
Il Bene, ubicato in via Piazze n.23 nel Comune di Tribogna, è costituito da una porzione di fabbricato

terra tetto ridotto allo stato di rudere e invaso dalla vegetazione. L'immobile è disposto su tre livelli con cantina al piano terreno. Tribogna è un Comune situato in posizione elevata rispetto al fondovalle, sul versante destro della alta val Fontanabuona, a levante di Genova. Confina a nord con i comuni di Neirone e Moconesi, a sud con Rapallo, a sudovest con Uscio e Avegno e ad est con Cicagna. Si tratta di piccolo centro situato nell'entroterra ligure, ai piedi del monte Borgo, conosciuto per la bellezza dei paesaggi che lo circondano con un dislivello che passa dai 100 ai 700 metri circa sopra il livello del mare. La zona presenta diversi punti panoramici che si affacciano direttamente sulla bassa Val Fontanabuona da cui è possibile ammirare il mare. La vicinanza di Recco e Rapallo consente inoltre un facile accesso alle coste e ai siti balneari. La presenza del Torrente Lavagna, che divide Tribogna dai siti di Neirone e Moconesi, e la protezione che le alture forniscono dai venti che provengono da nord, favoriscono la formazione di microclimi adatti a far prosperare una ricca biodiversità. La popolazione residente ammonta a circa 600 abitanti, suddivisi tra il capoluogo Tribogna, le frazioni di Aveno, Bassi, Cassanesi, Garbarini, Liteggia, Piandeipreti e gli agglomerate di Gai, Montanari, Prè, Stuggia. Tribogna è una delle capitali dell'ardesia; sul territorio sono presenti, infatti, aziende legate alla sua estrazione e lavorazione, e numerosi sono anche gli artigiani operanti nel settore dell'edilizia e specializzati proprio nell'impiego del materiale. Provenendo da Genova, Tribogna è raggiungibile da Molassana oltrepassando la galleria Ferriere oppure da Recco salendo in direzione Uscio. Dal comune di Uscio un servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'AMT garantisce collegamenti bus quotidiani con Tribogna e per le altre località del territorio comunale. La stazione ferroviaria più vicina, a circa 15 km dal Comune, è quella di Recco, così come il casello autostradale, posto sulla A12. Data la posizione servizi e negozi non si trovano nelle vicinanze, per cui è necessario raggiungere almeno i centri di Ferrada o Gattorna a circa 5 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 595, Sub. 1, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il Bene ricade nelle previsioni del vigente PUC in Ambiti di Conservazione del Nucleo Storico (AC-NS-CE) art. 32, di cui si allega copia. Essi corrispondono a porzioni di territorio collinare totalmente o parzialmente edificate di chiara origine e conformazione storica strettamente correlata a polarità o nodalità di percorso, circondate da territorio rurale. L'ambito è caratterizzato da un'edificazione che presenta, sia nella struttura che negli impianti matrice e fondiari che nella tipologia edilizia delle costruzioni, un rilevante valore storico, in quanto testimonianza della cultura ed edilizia dei luoghi. I nuclei rurali storicamente insediati con matrice agricola sono stati interessati da espansioni abitative, che non hanno sovvertito i valori di immagine presenti. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le parti di territorio che in ragione della loro rilevanza nei quadri panoramici, del loro valore storico-ambientale, della compiutezza dell'insediamento, debbono considerarsi meritevoli di conservazione nello stato di fatto, e soggetti a soli interventi di qualificazione delle loro caratteristiche funzionali, in assenza di incrementi del loro carico urbanistico. Si precisa che la zona è soggetta al Vincolo Idrogeologico. L'Ufficio Tecnico segnalava la presenza, sul territorio comunale, di vincolo paesaggistico D.M. 24 Aprile 1985 avente oggetto: "Complesso della vallata della Val Fontanabuona, percorsa dal torrente Lavagna, con ricca vegetazione boschiva e percorsi interni panoramici, caratteristici abitati quali castellaro villa Oneto e Certenoli". L'area che investe il territorio comunale è per la maggior parte classificata nell'ambito AC - TNI- CE e AR - TR - MA .

**Prezzo base d'asta: € 9.908,50**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 320/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.908,50

Bene N° 1 - Terratetto			
<b>Ubicazione:</b>	Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 21, piano T, 1, 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 594, Categoria A4	<b>Superficie</b>	42,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava in stato di rudere, pur con la muratura esterna apparentemente completa a delimitarne il volume. La copertura risultava crollata. L'interno del fabbricato, solo parzialmente visibile dall'accesso al primo piano posto a nord, risultava invaso dalla vegetazione spontanea.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il Bene, ubicato in via Piazze n.21 nel Comune di Tribogna, è costituito da una porzione di fabbricato terra tetto ridotto allo stato di rudere e invaso da vegetazione spontanea. L'immobile è disposto su tre piani (terreno, primo e secondo piano) con un vano per ogni livello. Tribogna è un Comune situato in posizione elevata rispetto al fondovalle, sul versante destro della alta val Fontanabuona, a levante di Genova. Confina a nord con i comuni di Neirone e Moconesi, a sud con Rapallo, a sudovest con Uscio e Avegno e ad est con Cicagna. Si tratta di piccolo centro situato nell'entroterra ligure, ai piedi del monte Borgo, conosciuto per la bellezza dei paesaggi che lo circondano con un dislivello che passa dai 100 ai 700 metri circa sopra il livello del mare. La zona presenta diversi punti panoramici che si affacciano direttamente sulla bassa Val Fontanabuona da cui è possibile ammirare il mare. La vicinanza di Recco e Rapallo consente inoltre un facile accesso alle coste e ai siti balneari. La presenza del Torrente Lavagna, che divide Tribogna dai siti di Neirone e Moconesi, e la protezione che le alture forniscono dai venti che provengono da nord, favoriscono la formazione di microclimi adatti a far prosperare una ricca biodiversità. La popolazione residente ammonta a circa 600 abitanti, suddivisi tra il capoluogo Tribogna, le frazioni di Aveno, Bassi, Cassanesi, Garbarini, Liteggia, Piandepreti e gli agglomerate di Gai, Montanari, Prè, Stuggia. Tribogna è una delle capitali dell'ardesia; sul territorio sono presenti, infatti, aziende legate alla sua estrazione e lavorazione, e numerosi sono anche gli artigiani operanti nel settore dell'edilizia e specializzati proprio nell'impiego del materiale. Proveniendo da Genova, Tribogna è raggiungibile da Molassana oltrepassando la galleria Ferriere oppure da Recco salendo in direzione Uscio. Dal comune di Uscio un servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'AMT garantisce collegamenti bus quotidiani con Tribogna e per le altre località del territorio comunale. La stazione ferroviaria più vicina, a circa 15 km dal Comune, è quella di Recco, così come il casello autostradale, posto sulla A12. Data la posizione servizi e negozi non si trovano nelle vicinanze, per cui è necessario raggiungere almeno i centri di Ferrada o Gattorna a circa 5 km.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 2 - Terratetto			
<b>Ubicazione:</b>	Tribogna (GE) - via Piazze, edificio 23, piano T, 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 595, Sub. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	107,00 mq

<b>Stato conservativo:</b>	Si precisa che l'immobile, al momento del sopralluogo, si presentava come un rudere invaso dalla vegetazione, con parte delle murature e tetto crollati. Rimaneva solamente la muratura del corpo a sud, apparentemente completa, a delimitarne parzialmente il volume.
<b>Descrizione:</b>	Il Bene, ubicato in via Piazze n.23 nel Comune di Tribogna, è costituito da una porzione di fabbricato terra tetto ridotto allo stato di rudere e invaso dalla vegetazione. L'immobile è disposto su tre livelli con cantina al piano terreno. Tribogna è un Comune situato in posizione elevata rispetto al fondovalle, sul versante destro della alta val Fontanabuona, a levante di Genova. Confina a nord con i comuni di Neirone e Moconesi, a sud con Rapallo, a sudovest con Uscio e Avegno e ad est con Cicagna. Si tratta di piccolo centro situato nell'entroterra ligure, ai piedi del monte Borgo, conosciuto per la bellezza dei paesaggi che lo circondano con un dislivello che passa dai 100 ai 700 metri circa sopra il livello del mare. La zona presenta diversi punti panoramici che si affacciano direttamente sulla bassa Val Fontanabuona da cui è possibile ammirare il mare. La vicinanza di Recco e Rapallo consente inoltre un facile accesso alle coste e ai siti balneari. La presenza del Torrente Lavagna, che divide Tribogna dai siti di Neirone e Moconesi, e la protezione che le alture forniscono dai venti che provengono da nord, favoriscono la formazione di microclimi adatti a far prosperare una ricca biodiversità. La popolazione residente ammonta a circa 600 abitanti, suddivisi tra il capoluogo Tribogna, le frazioni di Aveno, Bassi, Cassanesi, Garbarini, Liteggia, Piandeipreti e gli agglomerate di Gai, Montanari, Prè, Stuggia. Tribogna è una delle capitali dell'ardesia; sul territorio sono presenti, infatti, aziende legate alla sua estrazione e lavorazione, e numerosi sono anche gli artigiani operanti nel settore dell'edilizia e specializzati proprio nell'impiego del materiale. Provenendo da Genova, Tribogna è raggiungibile da Molassana oltrepassando la galleria Ferriere oppure da Recco salendo in direzione Uscio. Dal comune di Uscio un servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'AMT garantisce collegamenti bus quotidiani con Tribogna e per le altre località del territorio comunale. La stazione ferroviaria più vicina, a circa 15 km dal Comune, è quella di Recco, così come il casello autostradale, posto sulla A12. Data la posizione servizi e negozi non si trovano nelle vicinanze, per cui è necessario raggiungere almeno i centri di Ferrada o Gattorna a circa 5 km.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



**BENE N° 2 - TERRATETTO UBIcato A TRIBOGNA (GE) - VIA PIAZZE, EDIFICIO 23, PIANO T, 1**

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 05/07/2004  
Reg. gen. 32600 - Reg. part. 7734  
Importo: € 70.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 35.000,00  
Spese: € 35.000,00  
Rogante: Bonini Francesco  
Data: 30/06/2004  
N° repertorio: 41772
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 04/07/2024  
Reg. gen. 22914 - Reg. part. 3148  
Importo: € 70.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 35.000,00  
Rogante: Bonini Francesco  
Data: 30/06/2024  
N° repertorio: 41772

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Genova il 03/05/2011  
Reg. gen. 15050 - Reg. part. 10357  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Genova il 02/10/2025  
Reg. gen. 32766 - Reg. part. 25733  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

