TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gennaro Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 360/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Stato conservativo 5
Caratteristiche costruttive prevalenti 5
Stato di occupazione 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Via IV Novembre 16, 16029, interno 3, piano 2 5
Provenienze Ventennali 6
Formalità pregiudizievoli 6
Normativa urbanistica 7
Regolarità edilizia 7
Vincoli od oneri condominiali 8
Stima / Formazione lotti 8
Riepilogo bando d'asta 11
Lotto Unico 11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 360/2025 del R.G.E. 12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 18.240,00 12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 13

INCARICO

In data 19/01/2026, il sottoscritto Ing. Gennaro Roberto, con studio in Via Fratelli Gazzo, 3/2 - 16010 - Serra Riccò (GE), email ing.roberto.gennaro@gmail.com, PEC roberto.gennaro@ingpec.eu, Tel. 347 0533749, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Via IV Novembre 16, 16029, interno 3, piano 2

DESCRIZIONE

Nella casa distinta con il civ. 16 di Via IV Novembre in Comune di Torriglia, Loc. Marzano, appartamento posto al secondo piano, segnato con il numero interno 3, composto da ingresso, cucina, due camere, disimpegno e bagno.

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.

L'appartamento era originariamente composto anche da piano sottotetto, accessibile dal vano scala comune, sviluppantesi sulla stessa superficie dell'appartamento sottostante. A seguito di un incendio occorso pochi anni fa, il solaio che divideva l'appartamento dal soprastante locale soffitta è crollato ed è a tutt'oggi assente.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Via IV Novembre 16, 16029, interno 3, piano 2

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Confini

Muri perimetrali su Via IV Novembre, mappale 342 Fg. 114 NCT Comune di Torriglia, distacco.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	41,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**64,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**64,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **29/12/2011** al **20/01/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 114, Part. 202, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 64 mq Rendita € 194,86 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	114	202	3		A4	3	5,5	64 mq	194,86 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il locale sottotetto non risulta materialmente esistente, stante l'assenza del solaio che lo divideva dal sottostante appartamento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova sostanzialmente allo stato grezzo, considerati gli esiti dell'incendio che lo ha riguardato in tempi recenti. Si rimanda all'allegata documentazione fotografica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato più ampio di cui fa parte l'appartamento ha struttura portante in muratura, con copertura a tetto a falde, di recente realizzazione (a seguito dell'incendio che ha afflitto l'ultimo piano del fabbricato).
Pavimenti in piastrelle di cemento, finestre in legno con vetro singolo.
L'appartamento si trova sostanzialmente in uno stato abbisognevole di importanti interventi di manutenzione straordinaria a seguito degli effetti dell'incendio che lo ha coinvolto

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - VIA IV NOVEMBRE 16, 16029, INTERNO 3, PIANO 2

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **29/12/2011**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		not. Carlo Marsano	29/12/2011	150	87
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per le provenienze precedenti si rimanda alla consultazione dell'atto di provenienza qui in All. 5, essendo le stesse variamente articolate, come ben specificato nel rogito.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 24/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Genova il 10/01/2012
  Reg. gen. 1003 - Reg. part. 119
  Importo: € 92.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 46.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Genova il 11/05/2017
  Reg. gen. 14959 - Reg. part. 2672
  Importo: € 30.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Genova il 10/07/2017
  Reg. gen. 21891 - Reg. part. 15148
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Genova il 23/12/2025
  Reg. gen. 44234 - Reg. part. 34776
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova in ambito BA del vigente strumento urbanistico del Comune di Torriglia.
Si riporta in all. 10 Corografia indicativa. Considerato che le carte disponibili sono una digitalizzazione di strumento cartaceo in scala, l'effettiva zona d'ambito anche rispetto ai regimi vincolistici deve essere intesa come indicativa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di istanza accesso atti rivolta al competente SUE il Responsabile dell'Ufficio Comunale ha comunicato l'assenza di pratiche edilizie riguardanti l'immobile.

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.

Lo stato attuale dell'immobile è difforme da quello presumibilmente autorizzato, considerate le modifiche interne operate a livello del piano corrente senza il supporto di idonea pratica edilizia e soprattutto considerato che il locale soffitta soprastante l'appartamento, e formante un unico cespite con lo stesso, non esiste più a

seguito del crollo del solaio che è occorso durante l'incendio passato.
Il SUE non ha riferito in merito ad eventuali pratiche edilizie / strutturali riguardanti la ricostruzione del tetto, andato distrutto durante l'incendio.
Sussiste necessità di provvedere le occorrenti regolarizzazioni edilizie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per quanto riferito dalla proprietà non risulta essere costituito un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Via IV Novembre 16, 16029, interno 3, piano 2
  Nella casa distinta con il civ. 16 di Via IV Novembre in Comune di Torriglia, Loc. Marzano, appartamento posto al secondo piano, segnato con il numero interno 3, composto da ingresso, cucina, due camere, disimpegno e bagno.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 202, Sub. 3, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 19.200,00
  Per la valutazione dell'immobile allo stato NUOVO e RISTRUTTURATO si ritiene di poter applicare il criterio di stima sintetico – comparativo. Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione. Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale dell'immobile. Ai fini estimativi, il prezzo di mercato indicativo riferito al parametro adottato per appartamenti della zona in esame può essere valutato in via preliminare consultando le forbici di prezzi fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), affinati con valori venali determinati in base a valutazioni commerciali. L'immobile risulta inserito nel database OMI nella zona cod. B1.

L’immobile in esame è censito nella categoria catastale A/4, assimilabile, relativamente alla tipologia edilizia OMI, a "abitazioni economiche". Per gli immobili ubicati nella zona di interesse e per tale tipologia edilizia, le ultime rilevazioni della AdE indicano una forbice compresa tra Euro 550,00/mq ed Euro 810,00/mq per lo stato NORMALE, corrispondenti a Euro 715-1053 per lo stato NUOVO.

Il database di Borsino Immobiliare, che consente di individuare valutazioni unitarie più attendibile anche in quanto frutto di censimento e individuazione più capillari, restituisce rilevazioni unitarie medie del venduto, per la tipologia edilizia e la zona in esame, di Euro 850,00/mq allo stato libero e in condizioni NORMALI.

Tenuto conto dei limiti e delle finalità del presente mandato, considerate le rilevazioni di cui sopra, ritengo equo stimare in Euro 1200,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero e in condizioni NUOVE, anche in ragione delle condizioni dell’immobile, nonché del contesto urbanistico, dell'accessibilità, delle esposizioni e degli affacci, della posizione sul piano, delle pertinenze e di tutte le caratteristiche significative dal punto di vista estimativo.

Tenuto conto dello stato dell'immobile, sostanzialmente al grezzo e con necessità di importanti opere di manutenzione straordinaria derivanti dalla necessità di ripristino dell'appartamento a seguito dell'incendio occorso, la valutazione complessiva del bene deve compendiarne i costi al fine conferire all'immobile il suo stato di normale abitabilità. Detti costi sono valutabili in via parametrica e ai soli fini estimativi in Euro 850/mq (arrotondati), cui vanno aggiunti oneri professionali per complessivi Euro 3.000 (incidenza Euro 50/mq.)

Ne deriva un valore unitario attuale pari a Euro 300/mq.

La valutazione sopra elaborata tiene in implicito conto e altrettanto implicitamente compendia la necessità delle regolarizzazioni edilizie/urbanistiche e catastali indicate nel presente elaborato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Torriglia (GE) - Via IV Novembre 16, 16029, interno 3, piano 2	64,00 mq	300,00 €/mq	€ 19.200,00	100,00%	€ 19.200,00
				Valore di stima:	€ 19.200,00

Valore di stima: € 19.200,00

Deprezzamenti

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

Dovrà tenersi conto di un deprezzamento addizionale in ragione delle contingenze tutte legate alla presente procedura, inclusa l’eventuale presenza di vizi occulti. Complessivamente, si considera un abbattimento finale e ulteriore pari al 5% del valore dell’immobile.

Valore finale di stima: **€ 18.240,00**

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.

Serra Riccò, li 24/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gennaro Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Foto
- ✓ Google maps
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ Altri allegati - Stralcio planimetrico ad uso calcolo consistenze
- ✓ Altri allegati - Elenco formalità
- ✓ Altri allegati - Documentazione trasmessa da Comune di Torriglia

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - Via IV Novembre 16, 16029, interno 3, piano 2
  Nella casa distinta con il civ. 16 di Via IV Novembre in Comune di Torriglia, Loc. Marzano, appartamento posto al secondo piano, segnato con il numero interno 3, composto da ingresso, cucina, due camere, disimpegno e bagno.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 202, Sub. 3, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile si trova in ambito BA del vigente strumento urbanistico del Comune di Torriglia. Si riporta in all. 10 Corografia indicativa. Considerato che le carte disponibili sono una digitalizzazione di strumento cartaceo in scala, l'effettiva zona d'ambito anche rispetto ai regimi vincolistici deve essere intesa come indicativa.

Prezzo base d'asta: **€ 18.240,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 360/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.240,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Torriglia (GE) - Via IV Novembre 16, 16029, interno 3, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 202, Sub. 3, Categoria A4	**Superficie**	64,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova sostanzialmente allo stato grezzo, considerati gli esiti dell'incendio che lo ha riguardato in tempi recenti. Si rimanda all'allegata documentazione fotografica.		
Descrizione:	Nella casa distinta con il civ. 16 di Via IV Novembre in Comune di Torriglia, Loc. Marzano, appartamento posto al secondo piano, segnato con il numero interno 3, composto da ingresso, cucina, due camere, disimpegno e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
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 10/01/2012
  Reg. gen. 1003 - Reg. part. 119
  Importo: € 92.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 46.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Genova il 11/05/2017
  Reg. gen. 14959 - Reg. part. 2672
  Importo: € 30.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Genova il 10/07/2017
  Reg. gen. 21891 - Reg. part. 15148
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Genova il 23/12/2025
  Reg. gen. 44234 - Reg. part. 34776
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura