
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. [REDACTED], nell'Esecuzione Immobiliare 205/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - via Pietra 8, edificio 1, interno 7, piano 2.....	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Torriglia (GE) - Via Pietra civ.8, interno 4, piano TERRA.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - via Pietra 8, edificio 1, interno 7, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Torriglia (GE) - Via Pietra civ.8, interno 4, piano TERRA.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - via Pietra 8, edificio 1, interno 7, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Torriglia (GE) - Via Pietra civ.8, interno 4, piano TERRA.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - via Pietra 8, edificio 1, interno 7, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Torriglia (GE) - Via Pietra civ.8, interno 4, piano TERRA.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - via Pietra 8, edificio 1, interno 7, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Torriglia (GE) - Via Pietra civ.8, interno 4, piano TERRA.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - via Pietra 8, edificio 1, interno 7, piano 2.....	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Torriglia (GE) - Via Pietra civ.8, interno 4, piano TERRA.....	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - via Pietra 8, edificio 1, interno 7, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Torriglia (GE) - Via Pietra civ.8, interno 4, piano TERRA.....	11
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - via Pietra 8, edificio 1, interno 7, piano 2.....	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Torriglia (GE) - Via Pietra civ.8, interno 4, piano TERRA.....	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - via Pietra 8, edificio 1, interno 7, piano 2.....	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Torriglia (GE) - Via Pietra civ.8, interno 4, piano TERRA.....	12
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - via Pietra 8, edificio 1, interno 7, piano 2.....	13

Servitù, censo, livello, usi civici	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - via Pietra 8, edificio 1, interno 7, piano 2	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Torriglia (GE) - Via Pietra civ.8, interno 4, piano TERRA	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - via Pietra 8, edificio 1, interno 7, piano 2	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Torriglia (GE) - Via Pietra civ.8, interno 4, piano TERRA	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - via Pietra 8, edificio 1, interno 7, piano 2	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Torriglia (GE) - Via Pietra civ.8, interno 4, piano TERRA	14
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - via Pietra 8, edificio 1, interno 7, piano 2	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Torriglia (GE) - Via Pietra civ.8, interno 4, piano TERRA	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - via Pietra 8, edificio 1, interno 7, piano 2	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Torriglia (GE) - Via Pietra civ.8, interno 4, piano TERRA	17
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - via Pietra 8, edificio 1, interno 7, piano 2	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Torriglia (GE) - Via Pietra civ.8, interno 4, piano TERRA	18
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - via Pietra 8, edificio 1, interno 7, piano 2	19
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Torriglia (GE) - Via Pietra civ.8, interno 4, piano TERRA	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - via Pietra 8, edificio 1, interno 7, piano 2	20
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Torriglia (GE) - Via Pietra civ.8, interno 4, piano TERRA	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 205/2025 del R.G.E.	29
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 20.889,00	29

INCARICO

All'udienza del 14/07/2025, il sottoscritto Geom. [REDACTED], con studio in Via Trieste, 69/2 - 16043 - Chiavari (GE), email [REDACTED], PEC [REDACTED], [REDACTED], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2025 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 Pietra 8, edificio 1, interno 7, piano 2 (Coord. Geografiche: 44.5374° N, 9.1803° E)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Torriglia (GE) - Via Pietra civ.8, interno 4, piano TERRA

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - VIA PIETRA 8, EDIFICIO 1, INTERNO 7, PIANO 2

Ubicazione e contesto

L'immobile ad uso abitativo (unità imm. n.1) è situato al civico 8 di via Pietra, in posizione semi-centrale rispetto al centro urbano di Torriglia, dato che il nucleo storico è ubicato a nord-est rispetto al fabbricato.

L'area in oggetto è ad uso prevalente residenziale, edificata con fabbricati plurifamiliari realizzati per lo più nella seconda metà del '900 con la presenza anche di alcune villette uni/bifamiliari immediatamente esterna al nucleo storico, il cui tessuto invece risulta un mix di diverse tipologie, tra case a schiera di impianto medievale all'interno del borgo, case in linea plurifamiliari della fine '800 e inizio del '900 appena fuori.

Il contesto morfologico è collinare, servito da mezzi pubblici (linee bus AMT 725, 927, 925 e 926) e con buona accessibilità pedonale ai principali servizi (farmacia, scuole, negozi, uffici comunali). Via Pietra è una diramazione di Via Mario Costa, parte della strada statale SP62, strada carrabile che lambisce il centro storico. L'area in oggetto in particolare non è dotata di servizi di prima necessità ma la distanza dal centro storico è molto breve. Ad est dell'area in oggetto si trova un campo sportivo, un maneggio, la zona cimiteriale, mentre a nord all'interno del borgo sono ubicate attività commerciali, di ristoro e l'ufficio postale. A livello scolastico è presente un I.C. articolato tra scuola dell'infanzia, primaria, secondaria di primo grado.

Via Pietra a Torriglia è molto vicina al centro del paese. Si trova a pochi passi dalle principali piazze e servizi. La distanza è di circa 100-200 metri a piedi dalle piazze principali come Piazza della Torre o Piazza al Posteggio, il principale parcheggio veicolare pubblico, per un tragitto di meno di 5 minuti a piedi.

Caratteristiche edilizie dell'edificio

Il fabbricato è un condominio residenziale di media dimensione, costruito nella prima metà degli anni '70, costituito da 3 piani fuori terra oltre a un piano seminterrato adibito a cantine e locali tecnici. Si presenta come un edificio composito: un parallelepipedo a cui si innesta un volume con sedime semicircolare, aventi coperture indipendenti: copertura a quattro falde con manto in lastre color grigio (il cui materiale non è conosciuto dato che non è stato possibile visualizzare da vicino) il manto per il blocco quadrangolare e copertura terrazzata piana calpestabile per il blocco semicircolare.

La struttura portante è in cemento armato con tamponamenti in laterizio intonacato alternato a porzioni

rivestite con piastrelle di materiale ceramico soprattutto sulle testate nord e sud.

Finiture esterne-

I serramenti esterni sono in legno color naturale, mentre gli scuri sono tapparelle in PVC color legno. Le bucatore sono riquadrate da pietra chiara, di cui sono costituiti anche le soglie e i davanzali, mentre i parapetti dei balconi e delle altre aree pertinenziali sono metallici a disegno semplici con montanti verticali paralleli. L'accesso principale avviene direttamente da via Pietra; è presente un androne condominiale con scala interna.

L'unità immobiliare in oggetto (unità imm n.1) è sita al secondo piano ha accesso diretto ad ovest, mediante una scala esterna (condominiale) in muratura intonacata e tinteggiata color bianco con pedate in granito.

La destinazione d'uso è residenziale, con unità immobiliari ad uso abitativo stabile. Non risultano attività commerciali al piano terreno, ove invece sono situate le cantine.

Stato di conservazione - L'edificio presenta in genere discrete condizioni di manutenzione, anche se sarebbero da sostituire infissi esterni perché datati e non performanti. (ALL.3 DOC. FOTOGRAFICA)

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'unità immobiliare (unità imm. n.1) in oggetto ad uso abitativo situato a Torriglia al civico 8 di via Pietra, è dotata di una cantina individuata al f.58 mappale 260 sub.19, cat. C/2 situata in via Pietra civ.8 /4 al piano terra, (unità imm. n.2) individuata come unità immobiliare oggetto di esecuzione, ma da ritenersi quale locale in dotazione all'appartamento in oggetto.

Si ritiene congruo stimare quindi la cantina di cui sopra insieme all'unità immobiliare principale ad uso abitativo, considerando le due unità immobiliari quale lotto unico.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TORRIGLIA (GE) - VIA PIETRA CIV.8, INTERNO 4, PIANO TERRA

- l'unità immobiliare ad uso cantina (n.2), sita a Torriglia (GE) via Pietra civ.8/4 piano terra individuata a NCEU al F.58 mapp. 260 sub.19, cat. C/2, individuata come unità oggetto di esecuzione,

risulta non un bene indipendente bensì da considerarsi come annesso all'unità imm.n.1 - l'unità immobiliare ad uso abitativo sita a Torriglia (GE) via Pietra civ.8/7 piano secondo individuata a NCEU al F.58 mapp. 260 sub.9, cat. A/2

da considerarsi insieme quindi quale LOTTO UNICO.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - via Pietra 8, edificio 1, interno 7, piano 2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Torriglia (GE) - Via Pietra civ.8, interno 4, piano TERRA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - VIA PIETRA 8, EDIFICIO 1, INTERNO 7, PIANO 2

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

Il sottoscritto ha provveduto al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma secondo C.P.C. e delle notifiche degli avvisi ai creditori iscritti ex art. 498, comma secondo C.P.C., nonché degli eventuali comproprietari ex art. 599 C.P.C. o ai sequestranti ex art. 158 disp. att. C.P.C.; ha ritenuto idonea la documentazione all'interno del presente fascicolo, se pur non esaustiva, per cui l'ha completata ai fini di un'esaustiva stesura della relazione peritale;
ha verificato che non risultano ulteriori pignoramenti; ha effettuato l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento in data 19/9/2025

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TORRIGLIA (GE) - VIA PIETRA CIV.8, INTERNO 4, PIANO TERRA

Il sottoscritto ha provveduto al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma secondo C.P.C. e delle notifiche degli avvisi ai creditori iscritti ex art. 498, comma secondo C.P.C., nonché degli eventuali comproprietari ex art. 599 C.P.C. o ai sequestranti ex art. 158 disp. att. C.P.C.;
ha ritenuto idonea la documentazione all'interno del presente fascicolo, se pur non esaustiva, per cui l'ha completata ai fini di un'esaustiva stesura della relazione peritale;
ha verificato che non risultano ulteriori pignoramenti
ha effettuato l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento in data 19/9/2025

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - VIA PIETRA 8, EDIFICIO 1, INTERNO 7, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

La seguente unità immobiliare oggetto di esecuzione:

- l'unità immobiliare ad uso abitativo (n.1) sita a Torriglia (GE) via Pietra civ.8/7 piano secondo individuata a NCEU al F.58 mapp. 260 sub.9, cat. A/2

è da considerarsi quale LOTTO UNICO, insieme all'unità imm. n.2 ad uso cantina sita a Torriglia (GE) via Pietra civ.8/4 piano terra individuata a NCEU al F.58 mapp. 260 sub.19, cat. C/2,

Le due unità immobiliari di cui sopra risultano in Nuda proprietà per la quota 1/1 di

mentre [redacted] per la quota 1/1 ha diritto di usufrutto

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TORRIGLIA (GE) - VIA PIETRA CIV.8, INTERNO 4, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

L'unità imm. n.2 ad uso cantina

sita a Torriglia (GE) via Pietra civ.8/4 piano terra individuata a NCEU al F.58 mapp. 260 sub.19, cat. C/2,

è da considerarsi annessa all'unità imm. n.1 ad uso abitativo

sita a Torriglia (GE) via Pietra civ.8/7 piano secondo individuata a NCEU al F.58 mapp. 260 sub.9, cat. A/2

da considerarsi insieme quindi quale LOTTO UNICO.

Le due unità immobiliari di cui sopra risultano di Nuda proprietà per la quota 1/1 di

mentre [redacted] per la quota 1/1 ha diritto di usufrutto

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - VIA PIETRA 8, EDIFICIO 1, INTERNO 7, PIANO 2

L'edificio ad uso abitativo individuato al F. 58 mappale 260 confina a nord con i mappali 284, 285, 630, a est con i mappali 295 e 296, a sud con i mappali 287, 293, 294, 295, a ovest con i mappali 284, 288, 299.

L'unità immobiliare ad uso abitativo F. 58 mappale 260 sub.9 confina a nord con l'appartamento int.6, a est con il passaggio condominiale agli interni 1,2,3,4, a sud con strada condominiale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TORRIGLIA (GE) - VIA PIETRA CIV.8, INTERNO 4, PIANO TERRA

L'unità immobiliare ad uso cantina F. 58 mappale 260 sub.19, confina a nord e a sud con altra cantina, a est con intercapedine, a ovest con disimpegno comune.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - VIA PIETRA 8, EDIFICIO 1, INTERNO 7, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Balcone scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0,30	3,30 mq	0,00 m	2
Abitazione	47,45 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	3,00 m	2
Cantina	5,40 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				63,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TORRIGLIA (GE) - VIA PIETRA CIV.8, INTERNO 4, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,40 mq	7,50 mq	0,25	1,88 mq	3,75 m	terra
Totale superficie convenzionale:				1,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	1,88 mq	
--	----------------	--

La cantina (unità imm. n.2), sita al piano terra ha superficie netta di 5,40 mq e superficie lorda di 7,50mq: essendo una cantina non collegata all'unità abitativa, si considera quale superficie commerciale il coefficiente 0,25 della superficie lorda, da cui risulta la quota commerciale pari a 1,88mq.

La cantina ha forma rettangolare con pareti intonacate e pavimento in battuto di cemento; è dotata di finestra perimetrale verso l'intercapedine.(ALL. 3 DOC. FOTOGRAFICA - ALL.4)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - VIA PIETRA 8, EDIFICIO 1, INTERNO 7, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/1980 al 19/09/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 260, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 58 mq Rendita € 351,19 Piano 2 Graffato NO
Dal 16/07/1980 al 19/09/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 260, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 58 mq Rendita € 351,19 Piano 2 Graffato NO
Dal 19/09/1984 al 07/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 260, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 58 mq Rendita € 351,19 Piano 2 Graffato NO
Dal 07/09/2023 al 09/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 260, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 58 mq Rendita € 351,19 Piano 2 Graffato NO
Dal 07/09/2023 al 09/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 260, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 58 mq Rendita € 351,19

		Piano 2 Graffato NO
--	--	------------------------

I titolari catastali di cui sopra della seguente unità immobiliare in oggetto:

unità immobiliare n.1 individuata al catasto fabbricati nel Comune di Torriglia(GE), via Pietra civ.8/7 piano secondo individuata a NCEU al F.58 mapp. 260 sub.9, cat. A/2

corrispondono a quelli reali.

Ad oggi dal 07/09/2023 in virtù dell'Atto di Compravendita per Notaio

[REDACTED], trascritto ai nn.33069/26163 il 04/10/2023,
[REDACTED] proprietaria per la nuda proprietà per 1/1
[REDACTED] è proprietaria per usufrutto per 1/1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TORRIGLIA (GE) - VIA PIETRA CIV.8, INTERNO 4, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1984 al 07/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 260, Sub. 19 Categoria C2 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 8 mq Rendita € 14,87 Piano TERRA Graffato NO
Dal 07/09/2023 al 09/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 260, Sub. 19 Categoria C2 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 8 mq Rendita € 14,87 Piano TERRA Graffato NO
Dal 07/09/2023 al 09/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 260, Sub. 19 Categoria C2 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 8 mq Rendita € 14,87 Piano TERRA Graffato NO

I titolari catastali di cui sopra della seguente unità immobiliare in oggetto:

unità immobiliare n.2 individuata al catasto fabbricati nel Comune di Torriglia, Via Pietra civ.8/4, pianoT, f.58, mappale 260, sub.19, cat. C/2, cl.4, sup. cat.mq8, rendita cat. Euro 14,87

corrispondono a quelli reali.

Ad oggi dal 07/09/2023 in virtù dell'Atto di Compravendita per Notaio

[REDACTED], trascritto ai nn.33069/26163 il 04/10/2023,
[REDACTED] proprietaria per la nuda proprietà per 1/1

è proprietaria per usufrutto per 1/1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - VIA PIETRA 8, EDIFICIO 1, INTERNO 7, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	260	9		A2	2	4	58 mq	351,19 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Dall'esame dello stato dei luoghi esiste corrispondenza dello stesso con i documenti catastali, (ALL.1) da cui, vista la conformità, non occorre procedere ad alcuna variazione catastale relativamente all' unità immobiliare in oggetto.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TORRIGLIA (GE) - VIA PIETRA CIV.8, INTERNO 4, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	260	19		C2	4	6mq	8 mq	14,87 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

Dall'esame dello stato dei luoghi esiste corrispondenza dello stesso con i documenti catastali (ALL.1), da cui, vista la conformità, non occorre procedere ad alcuna variazione catastale relativamente all' unità immobiliare in oggetto.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - VIA PIETRA 8, EDIFICIO 1, INTERNO 7, PIANO 2

L'unità immobiliare (unità imm. n.1) in oggetto ad uso abitativo situato a Torriglia al civico 8 di via Pietra, è dotata di una cantina individuata al f.58 mappale 260 sub.19, cat. C/2 situata in via Pietra civ.8 /4 al piano terra, (unità imm. n.2) individuata come unità immobiliare oggetto di esecuzione, da ritenersi quale locale in dotazione all'appartamento in oggetto.

Si ritiene congruo stimare quindi la cantina di cui sopra insieme all'unità immobiliare principale ad uso abitativo, considerando le due unità immobiliari quale lotto unico.

nella nota presente nell'atto di compravendita del 07/09/2023 trascritto ai nn. 33069/26163 il 04/10/2023 si legge:

"ALL'APPARTAMENTO VENDUTO, COMPETE L'USO ESCLUSIVO DEL POSTO AUTO ESTERNO, NON AVENTE DATI CATASTALI AUTONOMI, CONTRASSEGNA TO CON IL NUMERO 7 (SETTE)".

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TORRIGLIA (GE) - VIA PIETRA CIV.8, INTERNO 4, PIANO TERRA

L'unità imm. n.2, ad uso cantina, individuata al f.58 mappale 260 sub.19, cat. C/2 situata in via Pietra civ.8/4 al piano terra, individuata come unità immobiliare oggetto di esecuzione, è da ritenersi quale locale in dotazione all'unità immobiliare (unità imm. n.1) in oggetto ad uso abitativo situato a Torriglia al civico 8/7 di via Pietra,

per cui si ritiene congruo stimare quindi la cantina di cui sopra insieme all'unità immobiliare principale ad uso abitativo, considerando le due unità immobiliari quale lotto unico.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - VIA PIETRA 8, EDIFICIO 1, INTERNO 7, PIANO 2

Lo stato manutentivo dell'appartamento in oggetto, nonostante la qualità mediocre delle finiture interne, risulta nel complesso discreto, tranne il soggiorno che presenta macchie ed esfoliazioni della pittura lungo la fascia tra il soffitto e la parete ovest, dovute molto probabilmente ad infiltrazioni di umidità discendente. Gli infissi esterni, essendo ancora quelli installati durante il periodo costruttivo dell'edificio, non sono più performanti in base alla norme attuali sul contenimento energetico.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TORRIGLIA (GE) - VIA PIETRA CIV.8, INTERNO 4, PIANO TERRA

Lo stato manutentivo della cantina (unità imm n.2), da considerarsi annessa all'unità abitativa (unità imm. n.1), risulta in stato conservativo discreto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - VIA PIETRA 8, EDIFICIO 1, INTERNO 7, PIANO 2

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - VIA PIETRA 8, EDIFICIO 1, INTERNO 7, PIANO 2

L'unità immobiliare in oggetto non è soggetta ad alcuna servitù.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TORRIGLIA (GE) - VIA PIETRA CIV.8, INTERNO 4, PIANO TERRA

L'unità immobiliare in oggetto non è soggetta ad alcuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - VIA PIETRA 8, EDIFICIO 1, INTERNO 7, PIANO 2

L'unità immobiliare n.1 ad uso abitativo ha una discreta esposizione in quanto ha la zona giorno esposta a sud (compreso il bagno che ha una finestra su questo lato), la camera esposta ad est: tutti vani sono dotati di aperture perimetrali tranne l'ingresso e corridoio.

L'altezza netta utile dell'appartamento è di m.3,00.

La struttura verticale è a telaio c.a.

I solai sono con struttura in travetti in laterocemento.

La copertura principale dell'edificio è a quattro falde con struttura lignea, mentre la porzione dell'edificio semicircolare ha copertura piana praticabile con struttura orizzontale in c.a. e pavimentazione in materiale ceramico.

Le pareti perimetrali sono in mattoni pieni intonacate e tinteggiate parzialmente, in quanto alcune porzioni di muratura sono rivestite in piastrelle di gres porcellanato. Le pareti divisorie interne sono di mattoni forati intonacate e tinteggiate.

le pavimentazioni sono in piastrelle di gres porcellanato a diverse dimensioni e disegni.

Gli infissi esterni sono in legno di color naturale a due ante, mentre le porte interne sono in tamburato color legno scuro.

La scala esterna di accesso ha struttura in c.a. e scalini in mattoni, rivestiti in pietra tipo granito, mentre le parti murarie sono intonacate e tinteggiate; i pianerottoli sono pavimentati con piastrelle ceramiche, mentre il parapetto è in ferro verniciato a disegno semplice.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - VIA PIETRA 8, EDIFICIO 1, INTERNO 7, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/1984 al 04/10/2023	**** Omissis ****	atto di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	19/09/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			17/10/1984	29087	23056
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/10/2023 al 21/11/2025	**** Omissis ****	atto di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	07/09/2023	██████████	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/10/2023	33069	26163
		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 risulta attualmente invariata.

nella nota presente nell'atto di compravendita del 07/09/2023 trascritto ai nn. 33069/26163 il 04/10/2023 si legge:

"ALL'APPARTAMENTO VENDUTO, COMPETE L'USO ESCLUSIVO DEL POSTO AUTO ESTERNO, NON AVENTE DATI CATASTALI AUTONOMI, CONTRASSEGNA TO CON IL NUMERO 7 (SETTE)".

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TORRIGLIA (GE) - VIA PIETRA CIV.8, INTERNO 4, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/1984 al 04/10/2023	**** Omissis ****	atto di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	19/09/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			17/10/1984	29087	23056
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/10/2023	**** Omissis ****	atto di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	07/09/2023	██████	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/10/2023	33069	26163
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - VIA PIETRA 8, EDIFICIO 1, INTERNO 7, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Uffici Provinciali di Genova aggiornate al 17/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 04/05/2025

Reg. gen. 20386 - Reg. part. 16196

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto giudiziario del 04/05/2025 num. rep. 4374 presentazione del 12/06/2025 Unità negoziale

n.1: imm. n. 1 Comune di Torriglia (GE), catasto fabbricati, F.58, mapp.260, sub.9, A/2, consistenza 4

vani, Via Pietra, civ.8, int.7, piano 2 imm. n. 2 Comune di Torriglia (GE), catasto fabbricati, F.58,

mapp.260, sub.19, C/2, consistenza 6mq, Via Pietra, civ.8, int.4, piano T Soggetti a favore: [REDACTED]

[REDACTED] sede a Conegliano (TV), c.f. [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di

proprietà per la quota 1/1 contro: [REDACTED] nata il [REDACTED] a Genova, [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di NUDA proprietà per la quota

1/1 Nota: si trascrive il presente pignoramento , promosso da [REDACTED], rappresentata da

[REDACTED]. Si procede alla rettifica della nota di pignoramento, trascritto in data 06/06/2025, ai

nn. 19526/15504 per errata indicazione dei diritti di proprietà, che per mero refuso sono stati riportati

come 'pina proprietà' in luogo di 'nuda proprietà'. Il pignoramento si esegue per la somma di Euro

105.093,35

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 04/05/2025

Reg. gen. 19526 - Reg. part. 15504

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto giudiziario del 04/05/2025 num. rep. 4374 presentazione del 06/06/2025 Unità negoziale

n.1: imm. n. 1 Comune di Torriglia (GE), catasto fabbricati, F.58, mapp.260, sub.9, A/2, consistenza 4

vani, Via Pietra, civ.8, int.7, piano 2 imm. n. 2 Comune di Torriglia (GE), catasto fabbricati, F.58,

mapp.260, sub.19, C/2, consistenza 6mq, Via Pietra, civ.8, int.4, piano T Soggetti a favore: [REDACTED]

[REDACTED] sede a Conegliano (TV), c.f. [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di

proprietà per la quota 1/1 contro: [REDACTED] nata il [REDACTED] a Genova, [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Nota: si trascrive il presente pignoramento , promosso da [REDACTED], rappresentata da [REDACTED]

[REDACTED]. Il pignoramento si esegue per la somma di Euro 105.093,35

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TORRIGLIA (GE) - VIA PIETRA CIV.8, INTERNO 4, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Uffici Provinciali di Genova aggiornate al 17/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 04/05/2025

Reg. gen. 20386 - Reg. part. 16196

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto giudiziario del 04/05/2025 num. rep. 4374 presentazione del 12/06/2025 Unità negoziale n.1: imm. n. 1 Comune di Torriglia (GE), catasto fabbricati, F.58, mapp.260, sub.9, A/2, consistenza 4 vani, Via Pietra, civ.8, int.7, piano 2 imm. n. 2 Comune di Torriglia (GE), catasto fabbricati, F.58, mapp.260, sub.19, C/2, consistenza 6mq, Via Pietra, civ.8, int.4, piano T Soggetti a favore: [REDACTED] [REDACTED] sede a Conegliano (TV), c.f. [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1 contro: [REDACTED] nata il [REDACTED] a Genova, [REDACTED] [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di NUDA proprietà per la quota 1/1 Nota: si trascrive il presente pignoramento, promosso da [REDACTED], rappresentata da [REDACTED]. Si procede alla rettifica della nota di pignoramento, trascritto in data 06/06/2025, ai nn. 19526/15504 per errata indicazione dei diritti di proprietà, che per mero refuso sono stati riportati come 'pina proprietà' in luogo di 'nuda proprietà'. Il pignoramento si esegue per la somma di Euro 105.093,35

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 04/05/2025

Reg. gen. 19526 - Reg. part. 15504

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto giudiziario del 04/05/2025 num. rep. 4374 presentazione del 06/06/2025 Unità negoziale n.1: imm. n. 1 Comune di Torriglia (GE), catasto fabbricati, F.58, mapp.260, sub.9, A/2, consistenza 4 vani, Via Pietra, civ.8, int.7, piano 2 imm. n. 2 Comune di Torriglia (GE), catasto fabbricati, F.58, mapp.260, sub.19, C/2, consistenza 6mq, Via Pietra, civ.8, int.4, piano T Soggetti a favore: [REDACTED] [REDACTED] sede a Conegliano (TV), c.f. [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1 contro: [REDACTED] nata il [REDACTED] a Genova, [REDACTED] [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1 Nota: si trascrive il presente pignoramento, promosso da [REDACTED], rappresentata da [REDACTED]. Il pignoramento si esegue per la somma di Euro 105.093,35

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - VIA PIETRA 8, EDIFICIO 1, INTERNO 7, PIANO 2

L'unità immobiliare in oggetto sita a Torriglia in Via Pietra civ.8/7 (unità immobiliare ad uso abitativo) è individuata dal PUC in zona BR (zona saturata di impianto recente) - Art.26 NTA) e in zona C6.3.c (Cimitero e dintorni - Sottozone speciali di espansione (Art. 8.4.3 - 8.4.3.1 -8.4.3.1.1 NTA), dal PTCP in zona ANI-MA (AREE non insediate a regime normativo di Mantenimento - Art. 52 NdA PTCP) circa l'ambito insediativo.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TORRIGLIA (GE) - VIA PIETRA CIV.8, INTERNO 4, PIANO TERRA

L'unità immobiliare in oggetto, quale locale ad uso cantina sita in Via Pietra civ.8/4 piano terra, è individuata dal PUC in zona BR (zona saturata di impianto recente) - Art.26 NTA) e in zona C6.3.c (Cimitero e dintorni - Sottozone speciali di espansione (Art. 8.4.3 - 8.4.3.1 -8.4.3.1.1 NTA), dal PTCP in zona ANI-MA (AREE non insediate a regime normativo di Mantenimento - Art. 52 NdA PTCP) circa

l'ambito insediativo. (ALL. 7)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - VIA PIETRA 8, EDIFICIO 1, INTERNO 7, PIANO 2

La costruzione non 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.

L'unità immobiliare n.1 ad uso abitativo nello specifico non è stata oggetto singolarmente di pratiche edilizie, ma rientra invece in richieste di varianti interne in corso d'opera prima della fine lavori dell'intero edificio.

In modo specifico le pratiche edilizie sono le seguenti:

PE 531/74 "Variante in corso d'opera per disposizione interna dei vani abitati situati al primo e secondo piano e la costruzione di due poggioli al secondo piano" prot. 570 del 04/03/1974 - Licenza ed. del 18/03/1974
Richiesta di abitabilità prot. 1480 del 17/06/1975. Richiedente : ██████████

Si precisa che la costruzione dell'intero edificio è iniziata a novembre del 1968 ed è terminata nel giugno 1975.

PE 344 531A: Concessione edilizia del 20/08/1977 per "Variante in corso d'opera per la sistemazione del Piano seminterrato della costruzione in Torrighia via della Pietra". Richiedente : ██████████

(Condono edilizio n.520 del 1986: pratica mod 47/85-R del 15/11/1986 prot. 3724 domanda di sanatoria edilizia per la regolarizzazione del locale cantina non difforme al progetto autorizzato. Richiedente: ██████████
██████████.) (ALL.7)

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 dei luoghi dell'unità immobiliare in oggetto ad uso abitativo individuato al F. 58 mapp. 260 sub. 9 via Pietra civ.8/7 piano secondo, corrisponde all'ultimo progetto autorizzato.

Relativamente all'unità immobiliare n.1 ad uso abitativo esiste già APE n. 31601 del 27/07/2023 (cod.

identificativo n. 07202331601), acquisito dal sottoscritto con prot. n. 13267 del 11/12/2025. (ALL. 8)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TORRIGLIA (GE) - VIA PIETRA CIV.8, INTERNO 4, PIANO TERRA

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

Il locale ad uso cantina invece è stato oggetto di condono edilizio nel 1986 su richiesta del precedente proprietario.

In modo specifico le pratiche edilizie sono le seguenti:

Condono edilizio n.520 del 1986: pratica mod 47/85-R del 15/11/1986 prot. 3724 domanda di sanatoria edilizia per la regolarizzazione del locale cantina non difforme al progetto autorizzato. Richiedente: XXXXXXXXXX

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.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare n.2 ad uso cantina individuato al F. 58 mapp. 260 sub. 19 via Pietra civ.8/4 corrisponde è stato regolarizzato dal condono edilizio e quindi risulta conforme dal punto di vista urbanistico

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRIGLIA (GE) - VIA PIETRA 8, EDIFICIO 1, INTERNO 7, PIANO 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese fisse di gestione e manutenzione

-Spese ordinarie

Come da informazioni ricevute dall'Amministrazione [REDACTED] con sede a Genova, [REDACTED]

le spese condominiali ordinarie annuali 2025/2026 ammontano ad un totale di € 610,00.

Non ci sono pendenze a carico per l'esercizio 2025/2026, ma resta solo un residuo pari a Euro di 3,78 derivante dal saldo esercizio 2024/2025.

-Spese straordinarie

Come da informazioni ricevute dall'Amministrazione [REDACTED] per quanto concerne le spese straordinarie relative alla 'gestione lastrici solari e pluviali', le spese per i lavori relativi sono state distribuite tra il 01/11/2025 e il 02/10/2026. Attualmente è stata versata la prima rata di Euro 184,00 in data 01/11/2025, la successiva rata è prevista con scadenza il 02/01/2026

Spese condominiali scadute

Come da informazioni ricevute dall'Amministrazione [REDACTED] l'esecutata non ha pendenze (ALL.6).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TORRIGLIA (GE) - VIA PIETRA CIV.8, INTERNO 4, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese fisse di gestione e manutenzione, le Spese ordinarie e straordinarie sono incluse in quelle già indicate per l'unità imm. n.1 ad uso abitativo.

Come da informazioni ricevute dall'Amministrazione [REDACTED] l'esecutata non ha pendenze. (ALL.6)

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) - via Pietra 8, edificio 1, interno 7, piano 2
Ubicazione e contesto L'immobile ad uso abitativo (unità imm. n.1) è situato al civico 8 di via Pietra, in posizione semi-centrale rispetto al centro urbano di Torriglia, dato che il nucleo storico è ubicato a nord-est rispetto al fabbricato. L'area in oggetto è ad uso prevalente residenziale, edificata con fabbricati plurifamiliari realizzati per lo più nella seconda metà del '900 con la presenza anche di alcune villette uni/bifamiliari immediatamente esterna al nucleo storico, il cui tessuto invece risulta un mix di diverse tipologie, tra case a schiera di impianto medievale all'interno del borgo, case in linea plurifamiliari della fine '800 e inizio del '900 appena fuori. Il contesto morfologico è collinare, servito da mezzi pubblici (linee bus AMT 725, 927, 925 e 926) e con buona accessibilità pedonale ai principali servizi (farmacia, scuole, negozi, uffici comunali). Via Pietra è una diramazione di Via Mario Costa, parte della strada statale SP62, strada carrabile che lambisce il centro storico. L'area in oggetto in particolare non è dotata di servizi di prima necessità ma la distanza dal centro storico è molto breve. Ad est

dell'area in oggetto si trova un campo sportivo, un maneggio, la zona cimiteriale, mentre a nord all'interno del borgo sono ubicate attività commerciali, di ristoro e l'ufficio postale. A livello scolastico è presente un I.C. articolato tra scuola dell'infanzia, primaria, secondaria di primo grado. Via Pietra a Torriglia è molto vicina al centro del paese. Si trova a pochi passi dalle principali piazze e servizi. La distanza è di circa 100-200 metri a piedi dalle piazze principali come Piazza della Torre o Piazza al Posteggio, il principale parcheggio veicolare pubblico, per un tragitto di meno di 5 minuti a piedi.

Caratteristiche edilizie dell'edificio Il fabbricato è un condominio residenziale di media dimensione, costruito nella prima metà degli anni '70, costituito da 3 piani fuori terra oltre a un piano seminterrato adibito a cantine e locali tecnici. Si presenta come un edificio composito: un parallelepipedo a cui si innesta un volume con sedime semicircolare, aventi coperture indipendenti: copertura a quattro falde con manto in lastre color grigio(il cui materiale non è conosciuto dato che non è stato possibile visualizzare da vicino) il manto per il blocco quadrangolare e copertura terrazzata piana calpestabile per il blocco semicircolare. La struttura portante è in cemento armato con tamponamenti in laterizio intonacato alternato a porzioni rivestite con piastrelle di materiale ceramico soprattutto sulle testate nord e sud. Finiture esterne- I serramenti esterni sono in legno color naturale, mentre gli scuri sono tapparelle in PVC color legno. Le bucaure sono riquadrate da pietra chiara, di cui sono costituiti anche le soglie e i davanzali, mentre i parapetti dei balconi e delle altre aree pertinenziali sono metallici a disegno semplici con montanti verticali paralleli. L'accesso principale avviene direttamente da via Pietra; è presente un androne condominiale con scala interna. L'unità immobiliare in oggetto (unità imm n.1) è sita al secondo piano ha accesso diretto ad ovest, mediante una scala esterna (condominiale) in muratura intonacata e tinteggiata color bianco con pedate in granito. La destinazione d'uso è residenziale, con unità immobiliari ad uso abitativo stabile. Non risultano attività commerciali al piano terreno, ove invece sono situate le cantine. Stato di conservazione - L'edificio presenta in genere discrete condizioni di manutenzione, anche se sarebbero da sostituire infissi esterni perché datati e non performanti. (ALL.3 DOC. FOTOGRAFICA)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 260, Sub. 9, Categoria A2Valore di stima del bene: € 41.778,00

Il calcolo della superficie commerciale è dato dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate da muri interni e perimetrali e superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini e quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc...).

La superficie è stata calcolata in base alla Norma UNI 10750:2005 - Codice delle Valutazioni Immobiliari, al D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria e alle Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare. Si considera quindi la superficie lorda, comprensiva dei muri perimetrali (fino allo spessore di cm. 50) con incidenza del 100% e dei muri perimetrali in comunione con incidenza del 50% (fino allo spessore di cm. 25), la superficie delle cantine non comunicanti con incidenza del 50%,

Il criterio di stima adottato è quello "comparativo", ovvero la valutazione del bene ottenuto incrociando i dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, gli attuali prezzi di mercato nazionali e locali, le caratteristiche intrinseche del bene e del luogo d'inserimento.

Si considerano per il valore di mercato degli immobili i riferimenti della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (rif. Semestre 1 anno 2025) relativamente a:

Provincia: GENOVA

Comune: TORRIGLIA

Fascia/zona: centrale/CENTRO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo ECONOMICO

Destinazione: Residenziale

In riferimento alla tipologia "Abitazioni di tipo civile" in stato conservativo "normale", a cui corrisponde a livello catastale l'unità immobiliare n.1

il valore di mercato stabilito oscilla tra un minimo di 710,00 Euro/mq e un massimo di 1050,00 Euro/mq, da cui il valore medio risulta pari a Euro 880,00.

Borsino Immobiliare indica per la stessa tipologia abitativa un minimo di 660,00 Euro/mq e un massimo di 1055,00 Euro/mq, da cui il valore medio risulta pari a Euro 857,00, valori che corrispondono all'incirca ai valori OMI.

Sono stati rilevati risultati per edifici abitativi siti a Torriglia; i valori di mercato riferiti al periodo in cui è stata redatta la relazione di stima, sono stati trovati prendendo quale riferimento gli annunci di agenzie immobiliari locali relativi ad unità immobiliari che presentano caratteristiche simili, site in vicinanza all'immobile in oggetto. Si evidenzia che le offerte di mercato non sono del tutto omogenee nelle offerte al di là della tipologia abitative e dello stato qualitativo degli immobili.

Dalla ricerca risultano i seguenti annunci immobiliari (vedi ALL.5):

annunci da Immobiliare.it:

-appartamento via al Campo, 6 Centro, classe immobiliare media, vani 5, 1 bagno, 115 mq, piano terzo, senza ascensore

prezzo di vendita è 75000,00/mq

da cui il costo unitario risulta pari a 652,17/mq

-appartamento via Mario Costa, 11 Centro, classe immobiliare media, vani 4, 1 bagno, 72 mq, piano terra,

prezzo di vendita è 42000,00/mq

da cui il costo unitario risulta pari a 583,33/mq

-appartamento via Giacomo Buranello, 26 Centro, classe immobiliare media, vani 4, 1 bagno, 68 mq, piano terzo, balcone e cantina

prezzo di vendita è 49000,00/mq

da cui il costo unitario risulta pari a 720,58/mq

-appartamento via N.S. Della Provvidenza, 43 Centro, classe immobiliare media, vani 4, 1 bagno, 80 mq (commerciale 128,60mq), piano seminterrato, terrazzo

prezzo di vendita è 85000,00/mq

da cui il costo unitario risulta pari a 660,96/mq

Dall'analisi incrociata dei prezzi di mercato degli immobili si evince che il costo unitario medio risulta pari circa a 655,00/mq

Considerato lo stato mediocre delle finiture interne all'appartamento e lo stato della zona giorno rilevata che è evidenza presenza di umidità discendente, appare congruo ritenere, incrociando i costi del mercato con i valori OMI, con i valori di Borsino Immobiliare, considerando nello specifico lo stato dell'unità immobiliare in oggetto, come sopra indicato,

che per l'unità immobiliare n.1, - intesa come unità comprensiva della cantina (unità imm n.2) quale locale ad essa annesso,-

può essere assunto quale valore di mercato di riferimento relativamente all'immobile in oggetto il valore minimo indicato da Borsino Immobiliare pari a 660,00Euro/mq, allineato con il costo medio di mercato degli immobili in tale area.

Tale valore unitario corrisponde anche a circa al valore massimo unitario OMI riferito alle “Abitazioni di tipo economico”, (pari ad Euro 680,00) in quella zona.

- Bene N° 2** - Cantina ubicata a Torriglia (GE) - Via Pietra civ.8, interno 4, piano TERRA
 - l'unità immobiliare ad uso cantina (n.2), sita a Torriglia (GE) via Pietra civ.8/4 piano terra individuata a NCEU al F.58 mapp. 260 sub.19, cat. C/2, individuata come unità oggetto di esecuzione, risulta non un bene indipendente bensì da considerarsi come annesso all'unità imm.n.1 - l'unità immobiliare ad uso abitativo sita a Torriglia (GE) via Pietra civ.8/7 piano secondo individuata a NCEU al F.58 mapp. 260 sub.9, cat. A/2 da considerarsi insieme quindi quale LOTTO UNICO.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 260, Sub. 19, Categoria C2La superficie lorda dell'immobile in oggetto (unità imm. n.2) ad uso cantina, come da rilievo effettuato in sito dal sottoscritto, comprensiva delle pareti interne e della muratura perimetrale, risulta di mq. 7,50, di cui è da calcolare il 25% di tale superficie lorda pari a mq1,88 ai fini del calcolo della superficie commerciale. La superficie commerciale dell'unità imm. n.2 ad uso cantina è da considerarsi annessa all'unità abitativa n.1, per cui la stima immobiliare è quella riferita all'appartamento in oggetto alla cui superficie commerciale si aggiunge la superficie commerciale della cantina pari a mq.1,88 nel calcolo della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Torriglia (GE) - via Pietra 8, edificio 1, interno 7, piano 2	63,30 mq	660,00 €/mq	€ 41.778,00	100,00%	€ 41.778,00
Bene N° 2 - Cantina Torriglia (GE) - Via Pietra civ.8, interno 4, piano TERRA	1,88 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 41.778,00

Valore di stima: € 41.778,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento procedura	5,00	%

quota usufrutto	18.800,00	€
-----------------	-----------	---

Valore finale di stima: € 20.889,00

CONSIDERATO CHE LA PROPRIETA' DELLIMMOBILE SI DIVIDE IN NUDA PROPRIETA' E USUFRUTTO E' STATO NECESSARIO DETERMINARE I VALORI SINGOLI (USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA').

I Coefficienti usufrutto aggiornati al 2025 con D.M. 27 dicembre 2024, pubblicato sulla G.U. n. 305 del 31/12/2024 e sono:

45% USUFRUTTO

55% NUDA PROPRIETA'

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.

Chiavari, li 16/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. XXXXXXXXXX

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 1 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Aggiornamento al 09/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 2 - ISPEZIONI E NOTA ATTO DI ACQUISTO (Aggiornamento al 16/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 16/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 4 - RILIEVO STATO ATTUALE (Aggiornamento al 16/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 5 - VALORI OMI E DI MERCATO (Aggiornamento al 16/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 6 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRAZIONE CONDOMINIO (Aggiornamento al 16/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 7 - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA (Aggiornamento al 16/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 8 - VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 16/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 9 - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA (Aggiornamento al 16/12/2025)

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 10 - TABELLA VALORI USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'
(Aggiornamento al 16/12/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torriglia (GE) - via Pietra 8, edificio 1, interno 7, piano 2
Ubicazione e contesto L'immobile ad uso abitativo (unità imm. n.1) è situato al civico 8 di via Pietra, in posizione semi-centrale rispetto al centro urbano di Torriglia, dato che il nucleo storico è ubicato a nord-est rispetto al fabbricato. L'area in oggetto è ad uso prevalente residenziale, edificata con fabbricati plurifamiliari realizzati per lo più nella seconda metà del '900 con la presenza anche di alcune villette uni/bifamiliari immediatamente esterna al nucleo storico, il cui tessuto invece risulta un mix di diverse tipologie, tra case a schiera di impianto medievale all'interno del borgo, case in linea plurifamiliari della fine '800 e inizio del '900 appena fuori. Il contesto morfologico è collinare, servito da mezzi pubblici (linee bus AMT 725, 927, 925 e 926) e con buona accessibilità pedonale ai principali servizi (farmacia, scuole, negozi, uffici comunali). Via Pietra è una diramazione di Via Mario Costa, parte della strada statale SP62, strada carrabile che lambisce il centro storico. L'area in oggetto in particolare non è dotata di servizi di prima necessità ma la distanza dal centro storico è molto breve. Ad est dell'area in oggetto si trova un campo sportivo, un maneggio, la zona cimiteriale, mentre a nord all'interno del borgo sono ubicate attività commerciali, di ristoro e l'ufficio postale. A livello scolastico è presente un I.C. articolato tra scuola dell'infanzia, primaria, secondaria di primo grado. Via Pietra a Torriglia è molto vicina al centro del paese. Si trova a pochi passi dalle principali piazze e servizi. La distanza è di circa 100-200 metri a piedi dalle piazze principali come Piazza della Torre o Piazza al Posteggio, il principale parcheggio veicolare pubblico, per un tragitto di meno di 5 minuti a piedi.
Caratteristiche edilizie dell'edificio Il fabbricato è un condominio residenziale di media dimensione, costruito nella prima metà degli anni '70, costituito da 3 piani fuori terra oltre a un piano seminterrato adibito a cantine e locali tecnici. Si presenta come un edificio composito: un parallelepipedo a cui si innesta un volume con sedime semicircolare, aventi coperture indipendenti: copertura a quattro falde con manto in lastre color grigio(il cui materiale non è conosciuto dato che non è stato possibile visualizzare da vicino) il manto per il blocco quadrangolare e copertura terrazzata piana calpestabile per il blocco semicircolare. La struttura portante è in cemento armato con tamponamenti in laterizio intonacato alternato a porzioni rivestite con piastrelle di materiale ceramico soprattutto sulle testate nord e sud. Finiture esterne- I serramenti esterni sono in legno color naturale, mentre gli scuri sono tapparelle in PVC color legno. Le bucaure sono riquadrate da pietra chiara, di cui sono costituiti anche le soglie e i davanzali, mentre i parapetti dei balconi e delle altre aree pertinenziali sono metallici a disegno semplici con montanti verticali paralleli. L'accesso principale avviene direttamente da via Pietra; è presente un androne condominiale con scala interna. L'unità immobiliare in oggetto (unità imm n.1) è sita al secondo piano ha accesso diretto ad ovest, mediante una scala esterna (condominiale) in muratura intonacata e tinteggiata color bianco con pedate in granito. La destinazione d'uso è residenziale, con unità immobiliari ad uso abitativo stabile. Non risultano attività commerciali al piano terreno, ove invece sono situate le cantine. Stato di conservazione - L'edificio presenta in genere discrete condizioni di manutenzione, anche se sarebbero da sostituire infissi esterni perché datati e non performanti. (ALL.3 DOC. FOTOGRAFICA)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 260, Sub. 9, Categoria A2
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare in oggetto sita a Torriglia in Via Pietra civ.8/7 (unità immobiliare ad uso abitativo) è individuata dal PUC in zona BR (zona satura di impianto recente) - Art.26 NTA) e in zona C6.3.c (Cimitero e dintorni - Sottozone speciali di espansione (Art. 8.4.3 - 8.4.3.1 - 8.4.3.1.1 NTA), dal PTCP in zona ANI-MA (AREE non insediate a regime normativo di Mantenimento - Art. 52 NdA PTCP) circa l'ambito insediativo.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Torriglia (GE) - Via Pietra civ.8, interno 4, piano TERRA
- l'unità immobiliare ad uso cantina (n.2), sita a Torriglia (GE) via Pietra civ.8/4 piano terra individuata

a NCEU al F.58 mapp. 260 sub.19, cat. C/2, individuata come unità oggetto di esecuzione, risulta non un bene indipendente bensì da considerarsi come annesso all'unità imm.n.1 - l'unità immobiliare ad uso abitativo sita a Torriglia (GE) via Pietra civ.8/7 piano secondo individuata a NCEU al F.58 mapp. 260 sub.9, cat. A/2 da considerarsi insieme quindi quale LOTTO UNICO.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 260, Sub. 19, Categoria C2

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare in oggetto, quale locale ad uso cantina sita in Via Pietra civ.8/4 piano terra, è individuata dal PUC in zona BR (zona saturata di impianto recente) - Art.26 NTA) e in zona C6.3.c (Cimitero e dintorni - Sottozone speciali di espansione (Art. 8.4.3 - 8.4.3.1 -8.4.3.1.1 NTA), dal PTCP in zona ANI-MA (AREE non insediate a regime normativo di Mantenimento - Art. 52 Nda PTCP) circa l'ambito insediativo. (ALL. 7)

Prezzo base d'asta: € 20.889,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 205/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.889,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Torriglia (GE) - via Pietra 8, edificio 1, interno 7, piano 2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 260, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	63,30 mq
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo dell'appartamento in oggetto, nonostante la qualità mediocre delle finiture interne, risulta nel complesso discreto, tranne il soggiorno che presenta macchie ed esfoliazioni della pittura lungo la fascia tra il soffitto e la parete ovest, dovute molto probabilmente ad infiltrazioni di umidità discendente. Gli infissi esterni, essendo ancora quelli installati durante il periodo costruttivo dell'edificio, non sono più performanti in base alla norme attuali sul contenimento energetico.		
Descrizione:	<p>Ubicazione e contesto L'immobile ad uso abitativo (unità imm. n.1) è situato al civico 8 di via Pietra, in posizione semi-centrale rispetto al centro urbano di Torriglia, dato che il nucleo storico è ubicato a nord-est rispetto al fabbricato. L'area in oggetto è ad uso prevalente residenziale, edificata con fabbricati plurifamiliari realizzati per lo più nella seconda metà del '900 con la presenza anche di alcune villette uni/bifamiliari immediatamente esterna al nucleo storico, il cui tessuto invece risulta un mix di diverse tipologie, tra case a schiera di impianto medievale all'interno del borgo, case in linea plurifamiliari della fine '800 e inizio del '900 appena fuori. Il contesto morfologico è collinare, servito da mezzi pubblici (linee bus AMT 725, 927, 925 e 926) e con buona accessibilità pedonale ai principali servizi (farmacia, scuole, negozi, uffici comunali). Via Pietra è una diramazione di Via Mario Costa, parte della strada statale SP62, strada carrabile che lambisce il centro storico. L'area in oggetto in particolare non è dotata di servizi di prima necessità ma la distanza dal centro storico è molto breve. Ad est dell'area in oggetto si trova un campo sportivo, un maneggio, la zona cimiteriale, mentre a nord all'interno del borgo sono ubicate attività commerciali, di ristoro e l'ufficio postale. A livello scolastico è presente un I.C. articolato tra scuola dell'infanzia, primaria, secondaria di primo grado. Via Pietra a Torriglia è molto vicina al centro del paese. Si trova a pochi passi dalle principali piazze e servizi. La distanza è di circa 100-200 metri a piedi dalle piazze principali come Piazza della Torre o Piazza al Posteggio, il principale parcheggio veicolare pubblico, per un tragitto di meno di 5 minuti a piedi. Caratteristiche edilizie dell'edificio Il fabbricato è un condominio residenziale di media dimensione, costruito nella prima metà degli anni '70, costituito da 3 piani fuori terra oltre a un piano seminterrato adibito a cantine e locali tecnici. Si presenta come un edificio composito: un parallelepipedo a cui si innesta un volume con sedime semicircolare, aventi coperture indipendenti: copertura a quattro falde con manto in lastre color grigio (il cui materiale non è conosciuto dato che non è stato possibile visualizzare da vicino) il manto per il blocco quadrangolare e copertura terrazzata piana calpestabile per il blocco semicircolare. La struttura portante è in cemento armato con tamponamenti in laterizio intonacato alternato a porzioni rivestite con piastrelle di materiale ceramico soprattutto sulle testate nord e sud. Finiture esterne- I serramenti esterni sono in legno color naturale, mentre gli scuri sono tapparelle in PVC color legno. Le bucatore sono riquadrate da pietra chiara, di cui sono costituiti anche le soglie e i davanzali, mentre i parapetti dei balconi e delle altre aree pertinenziali sono metallici a disegno semplici con montanti verticali paralleli. L'accesso principale avviene direttamente da via Pietra; è presente un androne condominiale con scala interna. L'unità immobiliare in oggetto (unità imm n.1) è sita al secondo piano ha accesso diretto ad ovest, mediante una scala esterna (condominiale) in muratura intonacata e tinteggiata color bianco con pedate in granito. La destinazione d'uso è residenziale, con unità immobiliari ad uso abitativo stabile. Non risultano attività commerciali al piano terreno, ove invece sono situate le cantine. Stato di conservazione - L'edificio presenta in genere discrete condizioni di manutenzione, anche se sarebbero da sostituire infissi esterni perché datati e non performanti. (ALL.3 DOC. FOTOGRAFICA)</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare sito a Torriglia in via Pietra civ.8/7 al piano secondo è occupato dall'esecutata [REDACTED] di avente diritto di Nuda proprietà per la quota 1/1, e dalla madre dell'esecutata Sig.ra [REDACTED] CF [REDACTED]		

	██████████ avente diritto dell'usufrutto per la quota 1/1.
--	--

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Torriglia (GE) - Via Pietra civ.8, interno 4, piano TERRA		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 260, Sub. 19, Categoria C2	Superficie	1,88 mq
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo della cantina (unità imm n.2), da considerarsi annessa all'unità abitativa (unità imm. n.1), risulta in stato conservativo discreto.		
Descrizione:	- l'unità immobiliare ad uso cantina (n.2), sita a Torriglia (GE) via Pietra civ.8/4 piano terra individuata a NCEU al F.58 mapp. 260 sub.19, cat. C/2, individuata come unità oggetto di esecuzione, risulta non un bene indipendente bensì da considerarsi come annesso all'unità imm.n.1 - l'unità immobiliare ad uso abitativo sita a Torriglia (GE) via Pietra civ.8/7 piano secondo individuata a NCEU al F.58 mapp. 260 sub.9, cat. A/2 da considerarsi insieme quindi quale LOTTO UNICO.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare n.2 ad uso cantina, sita a Torriglia in via Pietra civ.8/4 al piano terra, è occupata dalle proprietarie, ovvero ██████████ ██████████ ██████████ di avente diritto di Nuda proprietà per la quota 1/1, ██████████ (madre dell'esecutata), ██████████ ██████████ avente diritto dell'usufrutto per la quota 1/1.		