

## TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grassi Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 14/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 14/2025 del R.G.E.....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 104.720,00</b> .....	18

All'udienza del 07/03/2025, il sottoscritto Arch. Grassi Anna, con studio in Via Rodi, 3 - 16145 - Genova (GE), email arch.annagrassi@gmail.com, PEC anna.grassi@archiworldpec.it, Tel. 349 1039964, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - via dell'Ombra, edificio 4, interno 3, piano 1

## DESCRIZIONE

Trattasi di immobile ad uso commerciale sito in Genova - S. Martino facente parte del fabbricato c.n.4 di via dell'Ombra. In particolare l'immobile è sito al piano primo del c.n.4, è distinto con l'int.3, ha accesso anche dal c.n.353 di corso Europa ed è costituito da n.3 vani, bagno e ripostiglio. All'immobile è annesso un distacco sistemato a terrazzo/giardino, a livello strada, su corso Europa. Gli accessi, come detto, sono due, uno comune dal vano scala del c.n.4 e uno indipendente da corso Europa c.n.353 tramite il distacco annesso. Non esistono vere e proprie vetrine su strada ma finestre su corso Europa e portefinestre sul distacco annesso. Allo stato attuale nell'immobile non viene svolta alcuna attività ed è in stato di abbandono.

Si precisa preliminarmente che la destinazione d'uso dell'immobile dal progetto originario era "residenza". Nel 2003 la destinazione d'uso è stata cambiata sia catastalmente che urbanisticamente. Pur avendo catastalmente la destinazione C/1 (commerciale), dal punto di vista edilizio-urbanistico l'immobile ha destinazione a "servizi privati" (v. capitolo Regolarità Edilizia).

S. Martino è un quartiere di Genova che fa parte del Municipio VIII Medio Levante insieme ai quartieri Albaro e Foce. E' compreso tra i quartieri di Borghetti e San Desiderio a est, Quezzi a nord, San Fruttuoso a nord e ad ovest, Albaro e Sturla a sud.

Trattasi di zona semi centrale rispetto al centro di Genova, residenziale-commerciale, completamente urbanizzata. Gli accessi e i servizi sono ottimi.

Il fabbricato è situato praticamente sul confine con il Municipio IX Levante e il quartiere di Sturla. In particolare il c.n.4 di via dell'Ombra è situato all'angolo tra via dell'Ombra e corso Europa, una delle strade più lunghe di Genova, principale asse di collegamento del levante cittadino. Il fabbricato si trova in prossimità dell'Ospedale di San Martino, è distante circa 4 Km dalla stazione ferroviaria di Genova-Brignole e dal casello autostradale di Genova-Nervi.

La zona è molto trafficata con scarse possibilità di posteggio.

(v. allegato 5- google maps e stralcio PUC)

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

Il sopralluogo è stato effettuato in data 11/04/2025 alle ore 9.00.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati rilievi grafici e fotografici.

(v. allegato 6 - verbale sopralluogo)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - via dell'Ombra, edificio 4, interno 3, piano 1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Risulta depositata nel fascicolo la Certificazione Notarile Sostitutiva 16/01/205 a firma notaio Niccolò Tiecco, notaio in Perugia. In data 31/03/2025 la sottoscritta ha effettuato le ispezioni ipotecarie dalle quali risulta che la situazione è rimasta inalterata rispetto a quanto indicato nella Certificazione.  
(v. allegato 7 - ispezioni ipotecarie)

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

### CONFINI

Con riferimento alla planimetria catastale 1:200 del 22/01/2004 l'immobile con annesso terrazzo/giardino ha i seguenti confini partendo da nord e girando in senso orario:

muretto con soprastante recinzione su via dell'Ombra, muretto con soprastante recinzione su corso Europa, muro perimetrale su corso Europa, appartamento int.4, vano scale, appartamento int.2 e muretto con soprastante recinzione su terrazzo/giardino annesso ad appartamento int.2.

Sopra: appartamento int.8

Sotto: parte terrapieno, parte intercapedine e parte locale commerciale cc.nn.10R-12R di via dell'Ombra.

(v. allegato 2 -planimetria catastale)

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozi	70,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	3,00 m	primo

Terrazza	60,00 mq	60,00 mq	0,10	6,00 mq	0,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>88,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>88,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie è stata calcolata a seguito di rilievo effettuato in sede di sopralluogo.

(v. allegato 20 - planimetria stato attuale)

Al terrazzo/giardino annesso a quota corso Europa è stato applicato il coefficiente del 10%.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEB, Fg. 55, Part. 335, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,89 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 22/01/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEB, Fg. 55, Part. 335, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 755,32 Piano 1
Dal 22/01/2004 al 15/01/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEB, Fg. 55, Part. 335, Sub. 28, Zc. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 70 mq Rendita € 2.436,64 Piano T
Dal 15/01/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEB, Fg. 55, Part. 1040, Sub. 28, Zc. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 70 mq Rendita € 2.436,64 Piano T
Dal 09/11/2015 al 09/02/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEB, Fg. 55, Part. 1040, Sub. 28, Zc. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 70 mq Superficie catastale 87 mq Rendita € 2.436,64 Piano T
Dal 09/02/2017 al 11/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEB, Fg. 55, Part. 1040, Sub. 28, Zc. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 70 mq Superficie catastale 79 mq Rendita € 2.436,64

L'unità immobiliare risulta intestata alla società esecutata.

La data 11/03/2025 è la data della visura storica recuperata dalla sottoscritta.

La situazione degli intestati presenta delle incongruenze. Non risultano tra gli intestati i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che in data 28/04/2003 hanno venduto l'immobile ai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto notaio B.Griffo (v. capitolo Provenienza Ventennali).

L'indirizzo dell'immobile risulta via dell'Ombra n.4 interno 3 - piano terra invece che piano primo.

I dati derivano dalle seguenti denunce di variazione:

- 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- 22/01/2004 n.GE0011854 in atti dal 22/01/2004 variazione della destinazione da abitazione a negozio;
- 15/01/2015 n. GE0006317 in atti dal 15/01/2015 per bonifica identificativo catastale (è stato soppresso il mappale 335 sub 28 del Foglio 55 ed è stato costituito il mappale 1040 sub 28 per allineamento mappe);
- 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- 09/02/2017 n.GE0025163 in atti dal 09/02/2017 per aggiornamento planimetrico (correzione su dati del protocollo di presentazione planimetrica n.GE0011854 del 2004).

(v. allegato 1 - visura catastale storica)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEB	55	1040	28	1	C1	8	70 mq	79 mq mq	2436,64 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 11/04/2025 si precisa che la planimetria catastale datata 22/01/2004 è sostanzialmente conforme allo stato attuale con esclusione di modifiche interne relative, tra l'altro, alla demolizione di tramezze e in particolare alla demolizione delle tramezze che delimitavano l'antibagno nonché alla chiusura di una porta. Inoltre una porzione di dimensioni ridotte del terrazzo/giardino annesso è stata chiusa con serramenti in alluminio a vetri, in corrispondenza della portafinestra del locale vicino al bagno. L'immobile è meglio rappresentato sulla planimetria stato attuale redatta dalla sottoscritta.

Sulla visura catastale l'immobile è indicato a piano terra ma in realtà è al piano primo.

Per regolarizzare catastalmente le difformità riscontrate sarà necessario presentare una denuncia di variazione, in conformità alla pratica edilizia (v. capitolo Regolarità Edilizia). Gli oneri per la presentazione della pratica DOCFA sono da quantificarsi pari a :

- € 300,00 oltre oneri di legge per il professionista;
- € 70,00 per tributi catastali

(v. allegato 2 - planimetria catastale)

(v. allegato 20 - planimetria stato attuale)

## PRECISAZIONI

La procedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è rappresentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Attualmente nell'immobile non viene svolta alcuna attività ma in parte è arredato, con beni nella disponibilità della società esecutata. Come detto in una porzione dell'immobile non sono stati ultimati lavori di opere interne, lasciati al grezzo, in stato di abbandono.

In data 09/05/2025 è stato depositato dal Condominio di via dell'Ombra 1-3-4-6 ricorso per intervento, ex art 499 C.P.C., nella presente procedura per l'importo di € 4.765,30 in virtù di decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo n.5047/2024 R.G. n.14934/2024.

## PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

L'immobile è libero, in parte arredato, in stato di abbandono.

(v. allegato 15 - documentazione fotografica)

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in stato di manutenzione mediamente insufficiente.

Al momento del sopralluogo l'immobile era in stato di abbandono, in parte con lavori di opere interne, non ultimati e lasciati al grezzo.

(v. allegato 15 - documentazione fotografica)

## PARTI COMUNI

Il locale commerciale fa parte del fabbricato c.n.4 di via dell'Ombra, edificato alla fine degli anni cinquanta del 1900.



Non esistono posti auto condominiali.

Il c.n.4 è costituito da n.6 piani su via dell'Ombra (p.terra seminterrato e 5 piani f.t.) e da n.5 piani f.t. su corso Europa. Il piano terra su via dell'Ombra è ad uso commerciale, i restanti piani sono ad uso residenziale e comprendono n. 25 appartamenti.

La struttura è in c.a..

La facciata su via dell'Ombra presenta un rivestimento in pietra per tutta l'altezza del piano terra; al di sopra intonaco tinteggiato. Le logge e i poggioli hanno in parte ringhiera in ferro e in parte parapetto in muratura. Gli avvolgibili sono in pvc. La copertura è piana a terrazzo praticabile, suddivisa in porzioni annesse agli appartamenti dell'ultimo piano.

L'atrio di ingresso è dotato di portone in legno a vetri; il pavimento è rivestito in marmo con scale di accesso al piano rialzato, dove è situato l'ascensore, con pedate e alzate in marmo con servoscala; le pareti sono rivestite parte in marmo e parte in legno. Il vano scale ha pedate e alzate in marmo parte con ringhiera in ferro e corrimano in legno e parte parapetto in muratura. Il fabbricato è dotato di ascensore con portata 225 Kg - 3 persone, 6 fermate (T+5).

Trattasi di fabbricato di tipo popolare/civile in condizioni di manutenzione mediamente buone per quanto riguarda atrio e vano scale. Sono in corso lavori di manutenzione straordinaria delle facciate. (v. allegato 15 - documentazione fotografica)

Il c.n.4 di via dell'Ombra è costituito in condominio con i cc.nn.1, 3 e 6 di via dell'Ombra. Nel "Regolamento Condominiale per i Caseggiati siti nella via Privata della Edilizia San Paolo s.r.l. Genova San Martino" (ora cc.nn.1,3,4,6 di via dell'Ombra) risultano descritte le proprietà comuni ai quattro edifici e la ripartizione delle relative spese agli articoli 1 e 2 e le proprietà dei singoli edifici e la ripartizione delle relative spese agli articoli 3 e 4.

(v. allegato 14 - Regolamento di Condominio)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai documenti esaminati non risultano servitù particolari.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale commerciale ha due accessi: uno comune dal vano scala del c.n.4 con porta caposcala distinta con l'int.3, uno indipendente da corso Europa, a quota strada, tramite cancello in ferro che immette nel terrazzo/giardino annesso e successiva porta a vetri con telaio in alluminio protetta da cancelletto in ferro distinta con il c.n.353.

Attualmente l'accesso utilizzato è quello da corso Europa, mediante il distacco. In sede di sopralluogo i rappresentanti della società esecutata hanno riferito di non avere le chiavi della porta caposcala int.3.

Il locale commerciale attualmente si compone di n.3 vani, servizio igienico e ripostiglio. Non esistono vetrine su strada in quanto trattasi di immobile originariamente ad uso abitazione. All'immobile, come detto, è annesso un distacco ad uso terrazzo/giardino recintato con muretto e soprastante ringhiera in ferro con inserito cancello pedonale.

Le principali caratteristiche di finitura sono le seguenti (v. allegato 15 - documentazione fotografica):

- porta caposcala in legno - condizione buone;
- porte interne cieche con telaio in legno - condizioni mediamente insufficienti;
- finestre e portefinestre con telaio in alluminio di cui n.2 finestre protette da avvolgibili in pvc e n.1 finestra e n.2 portefinestre protette da cancelletti in ferro - condizioni mediamente buone;
- pavimenti in graniglia - condizioni mediamente insufficienti;
- pavimento del terrazzo/giardino rivestito in gres - condizioni sufficienti;



- pareti in parte intonacate e tinteggiate e in parte al grezzo - condizioni mediamente insufficienti;
- soffitti intonacati e tinteggiati parte al grezzo - condizioni mediamente insufficienti;
- servizio igienico con pavimento e pareti (h m.2,00) rivestiti in piastrelle di ceramica, dotato di lavandino, bidet e wc - condizioni sufficienti.

Come detto, sono stati effettuati lavori, non ultimati, relativi, tra l'altro, alla demolizione delle tramezze a delimitazione dell'antibagno e alla chiusura di una porta.

L'immobile è dotato di impianto idrico, impianto elettrico, nella maggior parte con canalette esterne, impianto di riscaldamento centralizzato, impianto di acqua calda sanitaria autonomo con boiler elettrico e impianto di allarme.

Non risultano le dichiarazioni di conformità.

L'immobile ha un'esposizione a nord.

Trattasi di immobile in condizioni di manutenzione mediamente insufficienti, con finiture di tipo economiche.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è attualmente libero, in parte arredato, con beni nella disponibilità della società esecutata, in stato di abbandono

(v. allegato 15 - documentazione fotografica)

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/2003 al 19/07/2009	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Beniamino Griffo	28/04/2003	38301	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	02/05/2003	15762	9815
		Registrazione			
Dal 19/07/2009 al 26/05/2016	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/07/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Genova	20/12/2010	40579	27883
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/05/2016	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Alessandro Mari	26/05/2016	2149	1345
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	27/06/2016	18810	13382
		<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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I dati sono stati desunti dalla Certificazione Notarile Sostitutiva 16/01/2025 notaio Niccolò Tiecco di Perugia e sono stati verificati a seguito dell'esame della documentazione recuperata dalla sottoscritta e in particolare dell'atto di provenienza notaio Mari del 26/05/2016 n.2149/1345 e delle ispezioni ipotecarie 31/03/2025.

In data 05/07/2016 è stata trascritta accettazione tacita di eredità reg.gen.n.20000 reg. part.n.14249 in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'atto di provenienza notaio Mari è allegato alla presente.

(v. allegato 4 - atto di provenienza notaio Mari)  
(v. allegato 7 - ispezioni ipotecarie)

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 31/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Genova il 27/06/2016

Reg. gen. 18820 - Reg. part. 3091

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Alessandro Mari

Data: 26/05/2016

N° repertorio: 2150

N° raccolta: 1346

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 15/01/2025

Reg. gen. 1268 - Reg. part. 1085

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

(v. allegato 7 - ispezioni ipotecarie)

La nota relativa al pignoramento è allegata nel fascicolo

## NORMATIVA URBANISTICA

Nel PUC del Comune di Genova - Livello 3 Assetto Urbanistico il fabbricato c.n.4 di via Dell'Ombra ricade nell'ambito AC-IU - ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.

Il fabbricato non risulta vincolato ai sensi della parte II del DL 42/2004 e ss.mm.ii. sulla tutela del patrimonio storico architettonico (ex L.1089/1939) e non risulta vincolato ai sensi della parte III del DL 42/2004 sulla tutela dei beni ambientali (ex L.1497/1939).

(v. allegato 5 - google maps e stralcio PUC)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito di ricerca on line sul portale del Comune di Genova per la consultazione delle pratiche edilizie e delle pratiche di condono, in data 11/03/2025 la sottoscritta ha presentato richiesta di accesso agli atti.

Dall'esame della documentazione recuperata di precisa quanto segue.

Il fabbricato c.n.4 di via dell'Ombra è stato edificato tra il 1958 e il 1959 a seguito del progetto prot.n.949/1957 presentato in data 5/8/1957 dalla società Edilizia San Paolo " per la costruzione di un caseggiato (A) da via dell'Ombra". Il progetto è stato approvato in data 3 marzo 1958 con prov.n.626. In data 9 novembre 1959 il fabbricato è stato dichiarato abitabile con decreto n.3728.

Successivamente, per l'immobile oggetto di perizia, in data 30/06/2003 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività prot.n.4018 per restauro e risanamento conservativo per cambio di destinazione d'uso da "abitazione" a "servizi privati" con opere interne a firma geom. Silvio Soldi. La fine lavori non risulta depositata. Si precisa che, come risulta dalla documentazione allegata alla DIA, l'attività svolta nell'immobile sarebbe stata quella di "internet point". Detta attività più che rientrare nella categoria "servizi privati" sarebbe dovuta presumibilmente rientrare nel "connettivo urbano", ai sensi dell'art.43-comma 4.7 del PUC del 2000, con pagamento degli oneri, in quanto attività equiparata al commerciale, che non sono stati pagati.

(v. allegato 8 - decreto di abitabilità)

(v. allegato 9 - DIA prot.n.4018-2003)

#### **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 corrisponde sostanzialmente alla pianta stato di progetto della DIA del 2003 con esclusione di alcune modifiche interne come, tra l'altro, la demolizione di tramezze tra le quali quelle a delimitazione dell'antibagno, la chiusura di una porta nonché modifiche esterne relative alla chiusura, con serramenti in alluminio e vetri, di una porzione ridotta del terrazzo/giardino in corrispondenze della porta finestra del locale vicino al bagno (v. allegato 20 - planimetria stato attuale - locale 2).

Per i suddetti lavori, realizzati dalla società esecutata dopo il 2016, non ultimati ma allo stato grezzo, non è stata presentata alcuna pratica edilizia.

A seguito di accertamenti presso l'Unità Territoriale Valbisagno dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Genova si precisa quanto segue.

Preliminarmente si precisa che la mancata presentazione della fine lavori della DIA del 2003 non è più sanzionabile.

L'attuale destinazione d'uso dell'immobile, come detto, è "servizi privati", come da DIA del 2003, e non "commerciale".

Per mantenere la destinazione d'uso commerciale, in conformità alla destinazione catastale, e contestualmente regolarizzare le difformità interne ed esterne, sarà necessario presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria con la precisazione che per la destinazione d'uso commerciale è obbligatorio l'antibagno.

Gli oneri per la presentazione della pratica edilizia sono pari a:

- contributo di costruzione che allo stato attuale in base alla Tabella del 2025 è pari a € 127,45 (50% della tariffa in quanto interventi su patrimonio edilizio esistente) a mq di superficie agibile (mq 70);
- sanzione amministrativa da un minimo di € 516,00 a un massimo di € 5.164,00 sulla base della valutazione sull'aumento del valore dell'immobile calcolato dall'Agenzia delle Entrate;

- € 91,10 di tariffa istruttoria;
- € 111,70 di diritti di segreteria;
- € 1.500,00 oltre oneri di legge per il professionista.

Le modalità di presentazione della pratica dovranno comunque essere concordate preventivamente con i competenti uffici comunali sia in relazione al completamento dei lavori realizzati e non ultimati sia per il calcolo aggiornato degli oneri alla data della presentazione.

Dal momento che le caratteristiche tipologiche dell'immobile non sono prettamente commerciali (mancanza di vetrine) l'immobile può eventualmente avere altre destinazioni (abitazione e/o ufficio-studio professionale) che dovranno essere legittimate dal pagamento degli oneri di cui si allega la tabella attuale del 2025. In questo caso sarà necessario procedere anche con la denuncia di variazione catastale per cambio di destinazione d'uso. (v. allegato 21 - Tabella Determinazione contributo di costruzione 2025)

Come richiesto si allega l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal geom. Gabriele Garaventa iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri laureati con il n. 3955, iscritto nell'elenco regionale della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della certificazione energetica con il n.8527.

L'APE è stato rilasciato in data 05/05/2025 con n.20296 ed ha validità decennale.

Si precisa che all'atto di provenienza notaio Mari del 26/05/2016 era allegato un APE rilasciato in data 10/03/2016 con scadenza marzo 2026. L'APE è stato rifatto in quanto nel precedente era riportato un indirizzo sbagliato nonché i precedenti identificativi catastali.

(v. allegato 19 - APE con ricevuta)

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalla documentazione fornita dall'amministratore risulta un totale dovuto alla data 09/04/2025 pari a € 13.272,52 così suddiviso:

- spese ordinarie (saldo gestione 2022/2023, 2023/2024 e 3 rate gestione 2024/2025): € 3.889,52
- spese straordinarie € 9.383,00

Inoltre risulta in scadenza un totale pari a € 8.294,00 per gestione ordinaria 2024/2025 (3 rate pari a € 582,00) e spese straordinarie (€ 7.712,00).

I millesimi generali sono divisi tra i quattro caseggiati e per l'immobile int.3 del c.n.4 sono pari a 7,00

(v. allegato 10 - spese ordinarie al 09/04/2025)

(v. allegato 11 - spese straordinarie al 09/04/2025)

(v. allegato 12 - rate in scadenza)

(v. allegato 13 - rendiconto 2023-2024 e preventivo 2024-2025)

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - via dell'Ombra, edificio 4, interno 3, piano 1  
Trattasi di immobile ad uso commerciale sito in Genova - S. Martino facente parte del fabbricato c.n.4 di via dell'Ombra. In particolare l'immobile è sito al piano primo del c.n.4, è distinto con l'int.3, ha accesso anche dal c.n.353 di corso Europa ed è costituito da n.3 vani, bagno e ripostiglio. All'immobile è annesso un distacco sistemato a terrazzo/giardino, a livello strada, su corso Europa. Gli accessi, come detto, sono due, uno comune dal vano scala del c.n.4 e uno indipendente da corso Europa c.n.353 tramite il distacco annesso. Non esistono vere e proprie vetrine su strada ma finestre su corso Europa e portefinestre sul distacco annesso. Allo stato attuale nell'immobile non viene svolta alcuna attività ed è in stato di abbandono. Si precisa preliminarmente che la destinazione d'uso dell'immobile dal progetto originario era "residenza". Nel 2003 la destinazione d'uso è stata cambiata sia catastalmente che urbanisticamente. Pur avendo catastalmente la destinazione C/1 (commerciale), dal punto di vista edilizio-urbanistico l'immobile ha destinazione a "servizi privati" (v. capitolo Regolarità Edilizia). S. Martino è un quartiere di Genova che fa parte del Municipio VIII Medio Levante insieme ai quartieri Albaro e Foce. E' compreso tra i quartieri di Borghetti e San Desiderio a est, Quezzi a nord, San Fruttuoso a nord e ad ovest, Albaro e Sturla a sud. Trattasi di zona semi centrale rispetto al centro di Genova, residenziale-commerciale, completamente urbanizzata. Gli accessi e i servizi sono ottimi. Il fabbricato è situato praticamente sul confine con il Municipio IX Levante e il quartiere di Sturla. In particolare il c.n.4 di via dell'Ombra è situato all'angolo tra via dell'Ombra e corso Europa, una delle strade più lunghe di Genova, principale asse di collegamento del levante cittadino. Il fabbricato si trova in prossimità dell'Ospedale di San Martino, è distante circa 4 Km dalla stazione ferroviaria di Genova-Brignole e dal casello autostradale di Genova-Nervi. La zona è molto trafficata con scarse possibilità di posteggio. (v. allegato 5- google maps e stralcio PUC)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 1040, Sub. 28, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 123.200,00

Per la determinazione del valore del bene si è adottato il metodo di stima sintetico comparativo basato sui prezzi di mercato della zona per immobili analoghi aventi caratteristiche e consistenza simili a quello in esame, che sono stati oggetto di recenti compravendite.

La stima del valore venale tiene conto della posizione, dell'esposizione, degli affacci nonché dello stato di conservazione e di manutenzione, del grado di finitura nonché della data di costruzione del fabbricato di cui l'immobile fa parte.

L'analisi dei valori di mercato di zona, riferiti al mq di superficie lorda, costituisce la base per la determinazione del valore venale del locale.

Il prezzo unitario da assumere è stato determinato sulla base dei valori espressi dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché sulla base delle quotazioni e analisi di mercato espressi dal Borsino Immobiliare per immobili commerciali nella zona semicentrale di Sturla (V.dei Mille-V.Sturla-V.Isonzo-V.Timavo-C.SO Europa):

- OMI 2° semestre 2024 - negozi in condizioni "normali" da un minimo di € 980,00/mq a un massimo di € 1.950,00/mq con una media pari a € 1.465,00/mq;

- Borsino Immobiliare - negozi da un minimo di € 790,00/mq a un massimo di € 1.510,00/mq con una media pari a € 1.150,00/mq.

(v. allegato 16 - OMI 2 semestre 2024)

(v. allegato 17 - Borsino Immobiliare)

Attraverso il confronto tra i dati sopra esposti e quelli forniti da agenzie di mediazione immobiliare per immobili analoghi in zona e in particolare, considerando che il locale commerciale ha caratteristiche tali che può avere anche altre destinazioni, anche con riferimento al prezzo richiesto sul sito Immobiliare.it per la vendita dell'immobile confinante int.4 al piano terra dello stesso fabbricato, con caratteristiche tipologiche simili ma ad uso ufficio (v. allegato 18 - annuncio Immobiliare.it) la scrivente è giunta alla valutazione dell'immobile così come sotto riportato.



Tenuto conto della buona posizione in cui è ubicato il fabbricato, in zona residenziale-commerciale, delle buone/ottime condizioni di manutenzione del fabbricato, anche in considerazione dei lavori di manutenzione delle facciate quasi ultimati, tenuto conto che attualmente l'immobile è in condizioni di manutenzione mediamente insufficienti causa lavori di opere interne iniziati, non ultimati e lasciati al grezzo, considerando altresì l'attuale situazione economica si ritiene di applicare il valore unitario pari a € 1.400,00/mq di superficie convenzionale del locale commerciale considerato libero:  
mq 88,00 x € 1.400,00/mq = € 123.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Genova (GE) - via dell'Ombra, edificio 4, interno 3, piano 1	88,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 123.200,00	100,00%	€ 123.200,00
Valore di stima:					€ 123.200,00

Valore di stima: € 123.200,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza vizi ed evizione	5,00	%
regolarizzazione per mantenimento destinazione commerciale	10,00	%

**Valore finale di stima: € 104.720,00**

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

Genova, li 19/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Grassi Anna

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale storica
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetria catastale
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - estratto di mappa
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - atto notaio Mari
- ✓ N° 5 Google maps - google maps e stralcio PUC
- ✓ N° 6 Altri allegati - verbale sopralluogo
- ✓ N° 7 Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità - decreto abitabilità
- ✓ N° 9 Altri allegati - DIA prot.n.4018-2003
- ✓ N° 10 Altri allegati - spese ordinarie al 9-4-2025
- ✓ N° 11 Altri allegati - spese straordinarie al 9-4-2025
- ✓ N° 12 Altri allegati - rate in scadenza
- ✓ N° 13 Altri allegati - rendiconto 2023-2024 e preventivo 2024-2025
- ✓ N° 14 Altri allegati - Regolamento Condominiale
- ✓ N° 15 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 16 Altri allegati - OMI 2 semestre 2024
- ✓ N° 17 Altri allegati - Borsino Immobiliare
- ✓ N° 18 Altri allegati - annuncio Immobiliare.it
- ✓ N° 19 Altri allegati - APE con ricevuta
- ✓ N° 20 Altri allegati - planimetria stato attuale
- ✓ N° 21 Altri allegati - Tabella Determinazione del contributo di costruzione 2025
- ✓ N° 22 Altri allegati - perizia versione privacy

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - via dell'Ombra, edificio 4, interno 3, piano 1  
Trattasi di immobile ad uso commerciale sito in Genova - S. Martino facente parte del fabbricato c.n.4 di via dell'Ombra. In particolare l'immobile è sito al piano primo del c.n.4, è distinto con l'int.3, ha accesso anche dal c.n.353 di corso Europa ed è costituito da n.3 vani, bagno e ripostiglio. All'immobile è annesso un distacco sistemato a terrazzo/giardino, a livello strada, su corso Europa. Gli accessi, come detto, sono due, uno comune dal vano scala del c.n.4 e uno indipendente da corso Europa c.n.353 tramite il distacco annesso. Non esistono vere e proprie vetrine su strada ma finestre su corso Europa e portefinestre sul distacco annesso. Allo stato attuale nell'immobile non viene svolta alcuna attività ed è in stato di abbandono. Si precisa preliminarmente che la destinazione d'uso dell'immobile dal progetto originario era "residenza". Nel 2003 la destinazione d'uso è stata cambiata sia catastalmente che urbanisticamente. Pur avendo catastalmente la destinazione C/1 (commerciale), dal punto di vista edilizio-urbanistico l'immobile ha destinazione a "servizi privati" (v. capitolo Regolarità Edilizia). S. Martino è un quartiere di Genova che fa parte del Municipio VIII Medio Levante insieme ai quartieri Albaro e Foce. E' compreso tra i quartieri di Borgoratti e San Desiderio a est, Quezzi a nord, San Fruttuoso a nord e ad ovest, Albaro e Sturla a sud. Trattasi di zona semi centrale rispetto al centro di Genova, residenziale-commerciale, completamente urbanizzata. Gli accessi e i servizi sono ottimi. Il fabbricato è situato praticamente sul confine con il Municipio IX Levante e il quartiere di Sturla. In particolare il c.n.4 di via dell'Ombra è situato all'angolo tra via dell'Ombra e corso Europa, una delle strade più lunghe di Genova, principale asse di collegamento del levante cittadino. Il fabbricato si trova in prossimità dell'Ospedale di San Martino, è distante circa 4 Km dalla stazione ferroviaria di Genova-Brignole e dal casello autostradale di Genova-Nervi. La zona è molto trafficata con scarse possibilità di posteggio. (v. allegato 5- google maps e stralcio PUC)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 1040, Sub. 28, Zc. 1, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nel PUC del Comune di Genova - Livello 3 Assetto Urbanistico il fabbricato c.n.4 di via Dell'Ombra ricade nell'ambito AC-IU - ambito di conservazione dell'impianto urbanistico. Il fabbricato non risulta vincolato ai sensi della parte II del DL 42/2004 e ss.mm.ii. sulla tutela del patrimonio storico architettonico (ex L.1089/1939) e non risulta vincolato ai sensi della parte III del DL 42/2004 sulla tutela dei beni ambientali (ex L.1497/1939). (v. allegato 5 - google maps e stralcio PUC)

**Prezzo base d'asta: € 104.720,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.720,00**

Bene N° 1 - Locale commerciale			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - via dell'Ombra, edificio 4, interno 3, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 1040, Sub. 28, Zc. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	88,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in stato di manutenzione mediamente insufficiente. Al momento del sopralluogo l'immobile era in stato di abbandono, in parte con lavori di opere interne, non ultimati e lasciati al grezzo. (v. allegato 15 - documentazione fotografica)		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di immobile ad uso commerciale sito in Genova - S. Martino facente parte del fabbricato c.n.4 di via dell'Ombra. In particolare l'immobile è sito al piano primo del c.n.4, è distinto con l'int.3, ha accesso anche dal c.n.353 di corso Europa ed è costituito da n.3 vani, bagno e ripostiglio. All'immobile è annesso un distacco sistemato a terrazzo/giardino, a livello strada, su corso Europa. Gli accessi, come detto, sono due, uno comune dal vano scala del c.n.4 e uno indipendente da corso Europa c.n.353 tramite il distacco annesso. Non esistono vere e proprie vetrine su strada ma finestre su corso Europa e portefinestre sul distacco annesso. Allo stato attuale nell'immobile non viene svolta alcuna attività ed è in stato di abbandono. Si precisa preliminarmente che la destinazione d'uso dell'immobile dal progetto originario era "residenza". Nel 2003 la destinazione d'uso è stata cambiata sia catastalmente che urbanisticamente. Pur avendo catastalmente la destinazione C/1 (commerciale), dal punto di vista edilizio-urbanistico l'immobile ha destinazione a "servizi privati" (v. capitolo Regolarità Edilizia). S. Martino è un quartiere di Genova che fa parte del Municipio VIII Medio Levante insieme ai quartieri Albaro e Foce. E' compreso tra i quartieri di Borghetti e San Desiderio a est, Quezzi a nord, San Fruttuoso a nord e ad ovest, Albaro e Sturla a sud. Trattasi di zona semi centrale rispetto al centro di Genova, residenziale-commerciale, completamente urbanizzata. Gli accessi e i servizi sono ottimi. Il fabbricato è situato praticamente sul confine con il Municipio IX Levante e il quartiere di Sturla. In particolare il c.n.4 di via dell'Ombra è situato all'angolo tra via dell'Ombra e corso Europa, una delle strade più lunghe di Genova, principale asse di collegamento del levante cittadino. Il fabbricato si trova in prossimità dell'Ospedale di San Martino, è distante circa 4 Km dalla stazione ferroviaria di Genova-Brignole e dal casello autostradale di Genova-Nervi. La zona è molto trafficata con scarse possibilità di posteggio. (v. allegato 5- google maps e stralcio PUC)		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		