

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mantelli Roberta, nell'Esecuzione Immobiliare 179/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico.....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 179/2025 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 15.372,74.....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 11/06/2025, il sottoscritto Arch. Mantelli Roberta, con studio in Via B. Bosco, 31/15 - 16121 - Genova (GE), email mantelli.ravera@libero.it, PEC roberta.mantelli@archiworldpec.it, Tel. 335 6036661, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Genova (GE) - via Asiago civ. 1R, piano T

Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso Locale COMMERCIALE (CATEGORIA CATASTALE C/1), contraddistinta dal numero civico 1 R di via Asiago, nel Comune di Genova, circoscrizione Bassa Valbisagno.

Il locale, dotato di accesso diretto dalla strada pubblica, si compone di un ampio ambiente principale, contraddistinto da comodo varco di passaggio con vetrina laterale, ed ulteriore finestra. Un secondo ambiente costituisce il retrobottega, allo stato attuale attrezzato con un lavandino e dotato di zone con soppalchi contenitivi con apertura a sportelli.

L'u.i. occupa la porzione d'angolo sud-ovest del piano terreno dell'edificio individuato con il numero civ. 1 di via Asiago.

Via Asiago è una traversa di Corso Montegrappa, una delle strade che sale a tornanti dalla sponda ovest del Bisagno fino alla collina di Manin.

L'edificio in oggetto è facilmente raggiungibile con automezzo privato: nelle immediate vicinanze vi sono posteggi per la sosta pubblica a pagamento, pur con una certa difficoltà di parcheggio nelle ore di punta.

L'area è servita dalle linee urbane dell'AMT e ben collegata con il centro cittadino.

In zona sono presenti pochi esercizi commerciali, in generale di tipo rionale.

L'immobile dista circa 8 Km dal casello autostradale di Genova-Ovest e circa 4,00 Km dal casello autostradale di Genova-Est. La stazione più vicina è quella di Genova-Brignole a circa 1,5 km di distanza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

L'accesso all'u.i. è avvenuto in data 11/07/2025 alla presenza di SO.VE.MO. e dell'Esecutato.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Genova (GE) - via Asiago civ. 1R, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' presente in atti documentazione ipocatastale aggiornata al 29/05/2025.

Da ispezione ipotecaria eseguita in data 06/10/2025 non sono risultate ulteriori iscrizioni o trascrizioni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'u.i. perviene all'Esecutato tramite successione e divisione ereditaria.

CONFINI

L'u.i. ha affaccio a sud, mediante muro di perimetro, su distacco verso una scalinata privata che consente di raggiungere i Condominii contermini; ad ovest, mediante muro di perimetro, con via Asiago. Confina a nord e ad est con altre unità immobiliari.

Confina, inoltre, inferiormente e superiormente con altre unità immobiliari a destinazione residenziale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locale commerciale	23,28 mq	31,38 mq	1	31,38 mq	3,46 m	T
Totale superficie convenzionale:				31,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare civ. 1R è composta da:

- un locale principale con accesso diretto dalla strada di superficie netta pari a mq 16,80 e di altezza m 3,46, dotato di finestra con affaccio a sud;
- un vano retrobottega di superficie netta pari a mq 3,25;
- un vano retrobottega, attrezzato con lavandino, di superficie netta pari a mq 3,23.

I due vani retrobottega presentano parte della superficie soppalcata per creazione di spazi contenitivi (non calpestabili) accessibili mediante sportelli. L'altezza del vano di passaggio misurata sotto al soppalco è pari a ml 2,66.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, il 100% della superficie occupata dalle tramezze interne, il 100% della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con l'esterno, fino alla concorrenza di cm 50,00, il 50% della superficie occupata dalle murature di separazione con altre u.i. La superficie del retrobottega che entra nel computo della consistenza del negozio (locale principale) viene determinata applicando alla superficie il coefficiente di ragguaglio pari ad "1" in considerazione della funzionalità dell'ambiente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 21/03/1975	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 43, Part. 7, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 21 mq Rendita € 0,67 Piano T
Dal 21/03/1975 al 10/08/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 43, Part. 7, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 21 Rendita € 67,00 Piano T
Dal 10/08/1988 al 21/05/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 43, Part. 7, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 21 mq Piano T
Dal 21/05/1991 al 14/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 43, Part. 7, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 21 mq Rendita € 627,96 Piano T
Dal 14/07/2006 al 25/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 43, Part. 7, Sub. 1, Zc. 1

		Categoria C1 Cl.7, Cons. 21 mq Rendita € 627,96 Piano T
Dal 25/06/2008 al 09/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 43, Part. 7, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 21 mq Superficie catastale 28 mq mq Rendita € 627,96 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale: nella visura la quota di proprietà è indicata in 1/2 in regime di separazione dei beni e 1/2 in proprietà.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	43	7	1	1	C1	7	21 mq	28 mq mq	627,96 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale vigente, datata 31/12/1939, non risulta completamente rispondente allo stato attuale dei luoghi per alcune difformità rilevate nella distribuzione degli spazi, come evidenziato nell'elaborato grafico in allegato.

Nella planimetria catastale si rileva, inoltre, la presenza di una seconda finestra posta in corrispondenza del retrobottega dell'immobile; durante il sopralluogo non è stato possibile accertare l'effettiva presenza della stessa a causa dell'ingombro di un rivestimento posto sulle pareti del vano.

Si ritiene, quindi, necessario procedere con pratica per Variazione della distribuzione planimetrica interna presso l'Agenzia del Territorio mediante Docfa (previa regolarizzazione edilizia di cui al paragrafo specifico e accertamento circa la presenza della finestra) il cui onere si stima pari ad € 370,00.

STATO CONSERVATIVO

Il locale al momento del sopralluogo risultava ancora parzialmente arredato, ma in stato di inutilizzo da anni. Nel complesso l'u.i. è in condizioni piuttosto ammalorate in particolare in relazione ai serramenti e alla serranda esterna di difficile movimentazione; i soppalchi versano in cattivo stato di conservazione. Risulta a vista sul soffitto del vano principale un'ampia zona con macchie ed esfoliazione di film pittorico ascrivibili a pregresse infiltrazioni rispetto alle quali non si hanno informazioni circa epoca ed eventuale intervento risolutivo.



PARTI COMUNI

L'u.i. oggetto di pignoramento, con ingresso indipendente su strada e non da parti comuni, risulta inserita in un Condominio, contraddistinto dal numero civ. 1 di via Asiago.

Il Condominio si compone di n. 44 u.i., n. 3 negozi e n. 2 magazzini.

Le parti comuni sono normate all'Art. 3 del Regolamento di Condominio: è presente appartamento condominiale ex portineria di proprietà dei soli appartamenti (no fondi/esercizi commerciali).

Nei fondi del fabbricato è, inoltre, presente un servizio igienico, allo stato attuale dichiarato funzionante, ma in stato di abbandono e non visionato durante il sopralluogo, concesso in uso anche agli esercizi commerciali del Condominio. (L'u.i. in oggetto, infatti, non è dotata di wc - non si hanno informazioni circa la possibilità di comodo allaccio a colonne di scarico condominiale).

Non vi sono aree esterne condominiali di pertinenza comune, né aree per la sosta/parcheggio.

La copertura, a terrazza praticabile non coibentata, è in uso esclusivo agli appartamenti degli attici.

Nel 2024/25 è stata realizzata la manutenzione straordinaria del prospetto principale, cornicione e balconi; l'Amministrazione condominiale comunicava non essere stati deliberati al momento altri lavori straordinari.

Si allega Regolamento di Condominio.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio a struttura in c.a. e muratura di tamponamento in laterizi non coibentata, ascrivibile ai primi del Novecento.

L'immobile presenta pianta irregolare a 6 piani fuori terra rispetto alla via Asiago e ulteriori 3 piani sottostrada; l'edificio è concluso da copertura piana praticabile ad uso degli attici.

Le facciate dell'immobile sono finite ad intonaco civile tinteggiato, in generale in buono stato; il fronte principale, oggetto di recente intervento di manutenzione, è scandito da 7 assi di bucatore squadrate, protette da persiane alla genovese; balconcini di forma arrotondata protetti da parapetto con balaustini ingentiliscono il fronte, ritmato con fasce marcapiano/marcadavanzale e porzione centrale del prospetto in diverso tono di colore; i prospetti laterali sono improntati a maggiore semplicità di decoro, ma mantengono la tipologia dei serramenti e presentano balconcini di forma rettilinea, protetti con uguale tipologia di parapetto.

Il portone occupa l'asse centrale del fabbricato, sottolineato da stipiti e architrave in lastre marmoree; sono presenti al piano terreno anche 4 serrande di esercizi commerciali, con spalline semplicemente intonacate.

L'ingresso all'u.i. int. 1 R avviene su strada mediante un serramento metallico vetrato, protetto in esterno da serranda metallica; il serramento è conformato con una porta finestrata ad un battente ed una vetrina laterale.

Il vano principale di ingresso presenta pavimento in piastrelle; le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati in colore bianco. Al momento del sopralluogo era presente un rivestimento delle pareti in pannelli con scaffalature di arredo riferibili alla precedente gestione del locale.

Mediante uno scalino a salire si accede al vano identificabile come retrobottega, con pavimento rivestito da materiale vinilico; da quest'ultimo, mediante uno scalino a scendere, si ha accesso al retrobottega/vano di



servizio, con pavimento in piastrelle, dotato di un lavandino. Parte delle pareti di questo vano presentano rivestimento in lastre marmoree, risalenti al periodo in cui l'esercizio commerciale ospitava una macelleria. Nel locale non è presente servizio igienico; l'Amministrazione dichiara la presenza di un servizio igienico nei fondi del Condominio che, da Regolamento, risulta comune a tutti gli esercizi commerciali. Tale servizio è stato dichiarato allo stato attuale funzionante, ma in abbandono e non è stato oggetto di sopralluogo.

Nel vano principale è presente una finestra, in legno con vetro singolo, protetta da inferriata metallica e persiana in legno alla genovese, in cattivo stato di manutenzione.

Nella planimetria catastale si rileva la presenza di una seconda finestra in corrispondenza del retrobottega di cui non è stato possibile accertare la presenza per l'ingombro del rivestimento ancora presente sulle pareti.

L'u.i. è dotata di acqua diretta, ma non di acqua calda sanitaria, né di riscaldamento. L'impianto elettrico non è a norma. L'antenna Tv digitale terrestre centralizzata non risulta a servizio degli esercizi commerciali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo il locale risultava parzialmente ingombro, ma non in utilizzo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/05/1991 al 14/07/2006	**** Omissis ****	Certificato di denunciata Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/06/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/10/2007	44203	24764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2006 al 24/07/2008	**** Omissis ****	Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/10/2007	44203	24764

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/07/2008	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Matteo Gallione	25/06/2008	49760	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	24/07/2008	29035	18959
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'Atto di provenienza dall'asse ereditario viene allegato alla presente.

Il bene proviene da primitiva divisione ereditaria amichevole consensuale effettuata in data 21/03/1975 con Atto a rogito notaio Umberto Morello, rep. n. 7777 (in allegato).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 29/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Certificato di denunciata successione**
Trascritto a Genova il 21/11/1994
Reg. gen. 25369 - Reg. part. 19083
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Certificato di denunciata successione**
Trascritto a Genova il 11/10/2007
Reg. gen. 44203 - Reg. part. 24764
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Atto di divisione**

Trascritto a Genova il 24/07/2008
Reg. gen. 29035 - Reg. part. 18959
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Certificato di denunciata successione**

Trascritto a Genova il 01/09/2008
Reg. gen. 33162 - Reg. part. 21986
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Genova il 09/10/2013
Reg. gen. 27539 - Reg. part. 20954
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 23/05/2025
Reg. gen. 17855 - Reg. part. 14189
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Urbanistico Comunale (PUC).

Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto è inserito nella tavola di assetto urbanistico in: Zona AR-UR – ambito di riqualificazione urbanistica residenziale.

Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali.

In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. – (ex L. 1497/1939).

Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

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.

Il progetto di costruzione del civ. 1 di via Asiago, in origine denominata Salita Terrapieni, è rubricato presso l'Archivio Storico del Comune di Genova al n. 63/1931 - Committente sig. Gismondi - progettista ing. L. Pellini.

L'approvazione avviene con Decreto Comunale n. 559 del 28/03/1931.

Al progetto segue una Variante a firma dell'ing. L. Falconi n. 216/1932, approvata con Prot. n. 2300 del 29/12/1932 ed una del 05/01/1933, citata nella documentazione riferita all'immobile, ma di cui non sono compresi gli elaborati grafici di riferimento.

La comunicazione di fine lavori risale al 15/03/1933. La visita ispettiva che ne consegue è datata 29/11/1933. Durante la visita vengono riscontrate alcune difformità rispetto al progetto in variante, elencate nel verbale. Agli atti è conservata la ricevuta del pagamento della conseguente oblazione per le difformità rilevate.

Il certificato di collaudo statico del c.a., a firma dell'ing. L. Falconi, risale al 05/05/1933.

Non è stato rinvenuto il decreto di abitabilità dell'intero immobile, ma solo un decreto integrativo riferito a cinque appartamenti realizzati sotto la quota stradale.

Presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Genova non sono presenti pratiche riferite specificatamente al civ. 1R.

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.

Le tavole grafiche allegate al progetto di costruzione non sono rispondenti allo stato dei luoghi; le tavole della variante non risultano allegate al faldone del progetto; nei documenti risulta conservata la ricevuta del versamento di un'oblazione versata dal Committente per le difformità rilevate a seguito della visita ispettiva a fine lavori. Si ritiene, quindi, lecito supporre che le eventuali difformità siano state a suo tempo sanate.

La planimetria di impianto riferita all'u.i. oggetto della presente vertenza è, infatti, datata 31/12/1939, quindi certamente riferita a quanto realizzato già ante 1942.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e detta planimetria catastale si sono, però, rilevate alcune difformità nella distribuzione planimetrica interna (sostanzialmente riferibili alla suddivisione del retrobottega). Poiché non sono stati rinvenuti progetti per richiesta di autorizzazione alle modifiche interne, o eventuali condoni, si ritiene che le opere interne eseguite debbano essere oggetto di regolarizzazione mediante sanatoria. Non essendo allo stato attuale nota la data di realizzazione delle stesse, cautelativamente si stima che la regolarizzazione debba avvenire mediante CILA in sanatoria per cui si reputa congruo un onere pari ad € 2.500,00.

Viene allegato APE n. 07202542769 con validità fino al 29/09/1935.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 800,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 4.209,84

I MM afferenti il civ. 1R sono 17,64 su 1004,17.

Il Condominio civ. 1 non è servito da riscaldamento centralizzato, né da acqua calda sanitaria centralizzata.

Il costo annuo indicativo dell'Amministrazione ordinaria comunicato dall'Amministratore pro-tempore risulta per l'u.i. civ. 1R pari a circa € 400,00.

L'Amministratore pro-tempore inoltrava Estratto Conto aggiornato al 01/08/2025 riferito all'Amministrazione ordinaria in cui in relazione al locale 1R risulta un debito pari a € 3.844,55; nello specifico, il debito riferito agli ultimi due anni relativo all'amministrazione ordinaria risulta pari a circa € 800,00.

L'Amministratore pro-tempore inoltrava anche Estratto Conto aggiornato al 01/09/2025 riferito all'Amministrazione straordinaria (lavori di manutenzione del prospetto principale e balconi) in cui in relazione al locale 1R risulta un debito pari a € 4.209,84.

Non sono stati comunicati da parte dell'Amministrazione costi per spese già deliberate inerenti eventuali altri lavori straordinari.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Genova (GE) - via Asiago civ. 1R, piano T
Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso Locale COMMERCIALE (CATEGORIA CATASTALE C/1), contraddistinta dal numero civico 1 R di via Asiago, nel Comune di Genova, circoscrizione Bassa Valbisagno. Il locale, dotato di accesso diretto dalla strada pubblica, si compone di un ampio ambiente principale, contraddistinto da comodo varco di passaggio con vetrina laterale, ed ulteriore finestra. Un secondo ambiente costituisce il retrobottega, allo stato attuale attrezzato con un lavandino e dotato di zone con soppalchi contenitivi con apertura a sportelli. L'u.i. occupa la porzione d'angolo sud-ovest del piano terreno dell'edificio individuato con il numero civ. 1 di via Asiago. Via Asiago è una traversa di Corso Montegrappa, una delle strade che sale a tornanti dalla sponda ovest del Bisagno fino alla collina di Manin. L'edificio in oggetto è facilmente raggiungibile con automezzo privato: nelle immediate vicinanze vi sono posteggi per la sosta pubblica a pagamento, pur con una certa difficoltà di parcheggio nelle ore di punta. L'area è servita dalle linee urbane dell'AMT e ben collegata con il centro cittadino. In zona sono presenti pochi esercizi commerciali, in generale di tipo rurale. L'immobile dista circa 8 Km dal casello autostradale di Genova-Ovest e circa 4,00 Km dal casello autostradale di Genova-Est. La stazione più vicina è quella di Genova-Brignole a circa 1,5 km di distanza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 7, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 24.476,40

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero. Tra le fonti di informazione sono stati valutati i dati presso le agenzie di mediazione immobiliare che operano in zona e sono state

condotte ricerche sui valori di vendita di unità immobiliari oggetto di contrattazione nell'area circostante all'immobile in argomento.

È stato verificato che nella zona di via Asiago e corso Montegrappa - parte alta - risultano in vendita pochi immobili a destinazione commerciale assimilabili per tipologia a quello oggetto di pignoramento, il cui prezzo di immissione sul mercato risulta compreso tra € 360,00/mq ed € 740,00/mq.

La quotazione OMI secondo semestre 2024 - per il Comune di Genova, nell'ambito della microzona catastale n. 56, Fascia/Zona Semicentrale(CANEVARI/BORGO INCROCAIATI/CORSO MONTEGRAPPA/ROMAGNOSI/MORESCO), Cod. C09 - riporta per le seguenti Tipologie immobiliari, in stato conservativo "normale", le rispettive quotazioni:

- per magazzini valore di mercato compreso tra € 560,00/mq ed € 1.100,00/mq. (V. allegato);
- per negozi valore di mercato compreso tra € 780,00/mq ed € 1.550,00/mq. (V. allegato);
- per laboratori valore di mercato compreso tra € 880,00/mq ed € 1.500,00/mq. (V. allegato).

Per completezza sono stati verificati anche i "Valori immobiliari dichiarati" reperiti sul portale dell'Agenzia delle Entrate, rilevando le quotazioni degli immobili commerciali compravenduti per gli anni 2022/24 nell'area circostante via Asiago: in particolare nelle immediate vicinanze del locale in oggetto risultano essere stati venduti due locali al costo di € 425,00/mq e di € 714,00/mq.

Per il bene civ. 1R, sebbene molto funzionale nella distribuzione degli ambienti, anche appetibile dimensionalmente, si è tenuto in considerazione quali fattori di importante deprezzamento la posizione defilata rispetto al centro della delegazione, l'assenza di altre attività commerciali in zona, entrambi elementi penalizzanti per attività di vendita al dettaglio. La difficoltà di sosta, specie con eventuali automezzi da lavoro, si ritiene ulteriore fattore sfavorevole.

Si reputa, pertanto, che il valore di mercato dell'u.i. si attesti nella fascia inferiore delle quotazioni OMI vigenti per la categoria commerciale/negozi, stimato, quindi, congruo pari a € 780,00/mq. (inferiore al valore catastale).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale Genova (GE) - via Asiago civ. 1R, piano T	31,38 mq	780,00 €/mq	€ 24.476,40	100,00%	€ 24.476,40
				Valore di stima:	€ 24.476,40

Valore di stima: € 24.476,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute - spese straordinarie	4209,84	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	370,00	€

Spese condominiali insolute - amministrazione ordinaria	800,00	€
---	--------	---

Valore finale di stima: € 15.372,74

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 07/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mantelli Roberta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - ALL A-Atto-provenienza
- ✓ Visure e schede catastali - ALL B1-Visura storica
- ✓ Planimetrie catastali - ALL C-Planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - ALL D-rilievo schematico (Aggiornamento al 11/07/2025)
- ✓ Concessione edilizia - ALL E-Documentazione progettuale
- ✓ Altri allegati - ALL F-Perizia Privacy
- ✓ Altri allegati - ALL G1-OMI commerciale (Aggiornamento al 31/12/2024)
- ✓ Altri allegati - ALL G2-OMI produttivo (Aggiornamento al 31/12/2024)
- ✓ Foto - ALL H-Doc Fotografica (Aggiornamento al 11/07/2025)
- ✓ Altri allegati - ALL I-APE Via Asiago (Aggiornamento al 29/09/2025)
- ✓ Altri allegati - ALL L-Regolamento di Condominio

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Genova (GE) - via Asiago civ. 1R, piano T
Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso Locale COMMERCIALE (CATEGORIA CATASTALE C/1), contraddistinta dal numero civico 1 R di via Asiago, nel Comune di Genova, circoscrizione Bassa Valbisagno. Il locale, dotato di accesso diretto dalla strada pubblica, si compone di un ampio ambiente principale, contraddistinto da comodo varco di passaggio con vetrina laterale, ed ulteriore finestra. Un secondo ambiente costituisce il retrobottega, allo stato attuale attrezzato con un lavandino e dotato di zone con soppalchi contenitivi con apertura a sportelli. L'u.i. occupa la porzione d'angolo sud-ovest del piano terreno dell'edificio individuato con il numero civ. 1 di via Asiago. Via Asiago è una traversa di Corso Montegrappa, una delle strade che sale a tornanti dalla sponda ovest del Bisagno fino alla collina di Manin. L'edificio in oggetto è facilmente raggiungibile con automezzo privato: nelle immediate vicinanze vi sono posteggi per la sosta pubblica a pagamento, pur con una certa difficoltà di parcheggio nelle ore di punta. L'area è servita dalle linee urbane dell'AMT e ben collegata con il centro cittadino. In zona sono presenti pochi esercizi commerciali, in generale di tipo rurale. L'immobile dista circa 8 Km dal casello autostradale di Genova-Ovest e circa 4,00 Km dal casello autostradale di Genova-Est. La stazione più vicina è quella di Genova-Brignole a circa 1,5 km di distanza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 7, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: Piano Urbanistico Comunale (PUC). Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto è inserito nella tavola di assetto urbanistico in: Zona AR-UR - ambito di riqualificazione urbanistica residenziale. Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali. In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - (ex L. 1497/1939). Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

Prezzo base d'asta: € 15.372,74

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 179/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.372,74

Bene N° 1 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Asiago civ. 1R, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 7, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	31,38 mq
Stato conservativo:	Il locale al momento del sopralluogo risultava ancora parzialmente arredato, ma in stato di inutilizzo da anni. Nel complesso l'u.i. è in condizioni piuttosto ammalorate in particolare in relazione ai serramenti e alla serranda esterna di difficile movimentazione; i soppalchi versano in cattivo stato di conservazione. Risulta a vista sul soffitto del vano principale un'ampia zona con macchie ed esfoliazione di film pittorico ascrivibili a pregresse infiltrazioni rispetto alle quali non si hanno informazioni circa epoca ed eventuale intervento risolutivo.		
Descrizione:	Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso Locale COMMERCIALE (CATEGORIA CATASTALE C/1), contraddistinta dal numero civico 1 R di via Asiago, nel Comune di Genova, circoscrizione Bassa Valbisagno. Il locale, dotato di accesso diretto dalla strada pubblica, si compone di un ampio ambiente principale, contraddistinto da comodo varco di passaggio con vetrina laterale, ed ulteriore finestra. Un secondo ambiente costituisce il retrobottega, allo stato attuale attrezzato con un lavandino e dotato di zone con soppalchi contenitivi con apertura a sportelli. L'u.i. occupa la porzione d'angolo sud-ovest del piano terreno dell'edificio individuato con il numero civ. 1 di via Asiago. Via Asiago è una traversa di Corso Montegrappa, una delle strade che sale a tornanti dalla sponda ovest del Bisagno fino alla collina di Manin. L'edificio in oggetto è facilmente raggiungibile con automezzo privato: nelle immediate vicinanze vi sono posteggi per la sosta pubblica a pagamento, pur con una certa difficoltà di parcheggio nelle ore di punta. L'area è servita dalle linee urbane dell'AMT e ben collegata con il centro cittadino. In zona sono presenti pochi esercizi commerciali, in generale di tipo rionale. L'immobile dista circa 8 Km dal casello autostradale di Genova-Ovest e circa 4,00 Km dal casello autostradale di Genova-Est. La stazione più vicina è quella di Genova-Brignole a circa 1,5 km di distanza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 23/05/2025

Reg. gen. 17855 - Reg. part. 14189

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura