

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lelli Valeria, nell'Esecuzione Immobiliare 253/2025 del R.G.E.
promossa da

contro

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



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara, 7, edificio 7, interno 6, piano 2	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara, 7, edificio 7, interno 6, piano 2 .	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara, 7, edificio 7, interno 6, piano 2 .	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara	6
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara, 7, edificio 7, interno 6, piano 2 .	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara	6
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara, 7, edificio 7, interno 6, piano 2 .	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara, 7, edificio 7, interno 6, piano 2 .	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara, 7, edificio 7, interno 6, piano 2 .	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara, 7, edificio 7, interno 6, piano 2 .	9
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara, 7, edificio 7, interno 6, piano 2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara	10

Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara, 7, edificio 7, interno 6, piano 2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara, 7, edificio 7, interno 6, piano 2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara.....	12
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara, 7, edificio 7, interno 6, piano 2	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara, 7, edificio 7, interno 6, piano 2	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara.....	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara, 7, edificio 7, interno 6, piano 2	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara.....	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara, 7, edificio 7, interno 6, piano 2	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara.....	17
Stima / Formazione lotti	17
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 253/2025 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 250.557,57	22

In data 23/07/2025, il sottoscritto Arch. Lelli Valeria, con studio in Via Assarotti, 52 Interno 3 - 16100 - Genova (GE), email lelliv@valerialelli.com, PEC valeria.elli@archiworldpec.it, Tel. 010 0961494, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara, 7, edificio 7, interno 6, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FIUMARA, 7, EDIFICIO 7, INTERNO 6, PIANO 2

Trattasi di immobile attualmente utilizzato - in modo regolare sotto il profilo urbanistico - come ufficio, sito al secondo piano della Torre Luna all'interno del compendio della Fiumara. All'immobile è vincolato, e assieme ad esso oggetto di vendita, un box.

Esso risulta costituito da un grande ed articolato open space, due porzioni del quale sono attualmente segregate da pareti vetrate, e da un ulteriore vano. Completano l'immobile un bagno con annesso antibagno e due logge.

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.

Si noti che la categoria catastale attuale è l'A2, ovvero non risulta perfezionato a Catasto il cambio d'uso compiutamente formalizzato sotto il profilo urbanistico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FIUMARA

Trattasi di box sito al piano S2 del compendio residenziale della Fiumara. E' atto ad ospitare una vettura di grande dimensioni, lasciando spazio anche per altri articoli.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Genova (GE) - Via Fiumara, 7, edificio 7, interno 6, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara, piano secondo sottostrada

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FIUMARA, 7, EDIFICIO 7, INTERNO 6, PIANO 2

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

Risulta inoltre allegata Certificazione Notarile a firma Niccolò TIECCO Notaio in Perugia. Allegato alla presente è altresì l'elenco della formalità estratto dalla scrivente (cfr. all. C1).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FIUMARA

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

Si veda quanto riportato per il Bene n°1.

Allegato alla presente è altresì l'elenco della formalità estratto dalla scrivente (cfr. all. C2).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FIUMARA, 7, EDIFICIO 7, INTERNO 6, PIANO 2

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)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FIUMARA

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FIUMARA, 7, EDIFICIO 7, INTERNO 6, PIANO 2

L'immobile così confina:

- | | |
|------------|------------------------------------|
| - a Nord: | altra U.I.U. (int. 5) |
| - a Est: | vano scale e altra U.I.U. (int. 7) |
| - a Sud: | distacco |
| - a Ovest: | distacco |
| - sopra: | altra U.I.U. |
| - sotto: | cantine |

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FIUMARA

L'immobile così confina:

- | | |
|------------|----------------------|
| - a Nord: | altra U.I.U. sub 425 |
| - a Est: | Area di manovra |
| - a Sud: | altra U.I.U. sub 423 |
| - a Ovest: | corridoio comune |
| - sopra: | altra U.I.U. |
| - sotto: | terra |

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FIUMARA, 7, EDIFICIO 7, INTERNO 6, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,08 mq	106,01 mq	1	106,01 mq	2,70 m	2
Loggia	6,03 mq	6,03 mq	0,3	1,81 mq	0,00 m	2
Loggia	8,31 mq	8,31 mq	0,3	2,49 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				110,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,31 mq		

La superficie lorda commerciale è notevolmente superiore a quella riportata sulla visura catastale (mq 99)

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel dettaglio l'immobile risulta così composto:

Ingresso	mq 4,00	foto 9-10
Ufficio Open Space	mq 40,11	foto 11-12
Loggia Open Space	mq 6,03	foto 13
Archivio	mq 7,62	
Ufficio 1	mq 15,81	foto 14-15
Bagno	mq 4,30	foto 16-17
Antibagno	mq 2,87	foto 18-19
Ufficio 2	mq 13,88	foto 20-21
Loggia Ufficio 2	mq 8,31	foto 22-23

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FIUMARA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	27,60 mq	29,55 mq	1	29,55 mq	2,70 m	S2
Totale superficie convenzionale:				29,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:		29,55 mq	
---------------------------------------	--	----------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.
Foto 23-24-25.

La superficie lorda commerciale è leggermente inferiore a quella riportata sulla visura catastale (mq 31).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FIUMARA, 7, EDIFICIO 7, INTERNO 6, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	45	1069	538	3	A2	2	5	99 mq	761,77 €	2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
44	1069									

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale presenta una lieve difformità non essenziale, ovvero non è adeguatamente rappresentata la mazzetta della porta dell'antibagno. Inoltre la superficie rilevata riconduce ad una superficie commerciale notevolmente maggiore di quella risultante a Catasto (mq 110 invece di 99).

Più criticamente la categoria catastale di appartenenza risulta in visura essere la A2 (abitazione di tipo civile) mentre sotto il profilo urbanistico l'immobile risulta essere un ufficio (categoria A10).

E' pertanto necessaria variazione catastale al fine di aggiornare la categoria dell'immobile e con l'occasione anche la sua planimetria. La spesa complessiva per quanto sopra può essere calcolata in € 518,35 (€ 70,00 di diritti + € 350,00 al netto di IVA e Cassa previdenziale per il professionista).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FIUMARA**Catasto fabbricati (CF)**

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	45	1069	424	3	C6	4	28	31 mq	287,77 €	S2	

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
44	1069									

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale eccezion fatta per la superficie commerciale, che, come già visto, risulta leggermente maggiore di quella effettivamente rilevata.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FIUMARA, 7, EDIFICIO 7, INTERNO 6, PIANO 2

L'immobile, costruito in tempi relativamente recenti, si presenta in ottimo stato di conservazione/manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FIUMARA

L'immobile è in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FIUMARA, 7, EDIFICIO 7, INTERNO 6, PIANO 2

Si rimanda alla pagina 4 del Regolamento di Condominio in allegato N per una completa descrizione delle parti comuni. Figurano in particolare ai punti 14 e 16 l'ampio atrio di ingresso e i locali all'ultimo piano predisposti per un uso come centrale Termica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FIUMARA

L'immobile sconta un vincolo di asservimento al Bene 1. (cfr. all. C2).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FIUMARA, 7, EDIFICIO 7, INTERNO 6, PIANO 2

Per il caseggiato:

Fondazioni:	in cemento armato - condizioni certamente buone
Str. verticali:	pilastrini in cemento armato - condizioni certamente buone
Solai:	presumibilmente in laterocemento - condizioni certamente buone
Copertura:	piana - praticabile
Pareti esterne:	facciata ventilata in elementi in cotto

Per l'immobile: altezza interna utile: 270 cm

Esposizione: Sud e Ovest

Pavimentazione: Parquet posato a tonda di nave - condizioni ottime

Pareti: tinteggiate - condizioni buone

Infissi : finestre in alluminio con doppi vetri; porte tamburate in legno o vetrate -porta di ingresso blindata

Impianto elettrico: Sottotraccia, certamente a norma

Impianto di risc. e ACS: teleriscaldamento Centrale di Sampierdarena (acqua calda prodotto tramite scambiatori e circolatori)

Impianto di condizionamento: autonomo

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FIUMARA

Per il caseggiato: si veda quanto riportato per il Bene n°1.

Per l'immobile: altezza interna utile: 270 cm

Esposizione: -

Pavimentazione: Battuto di cemento - condizioni buone

Pareti: Blocchi di cemento a faccia vista

Infissi : Serranda metallica

Impianto elettrico: In canaletta, certamente a norma

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FIUMARA, 7, EDIFICIO 7, INTERNO 6, PIANO 2

L'immobile risulta occupato dalla Società proprietaria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FIUMARA

Si veda quanto riportato per il Bene n°1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FIUMARA, 7, EDIFICIO 7, INTERNO 6, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/10/2003 al 20/04/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piero BIGLIA	15/10/2003	19588	12146
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	06/11/2003	40478	24414
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/2007 al 30/11/2012	**** Omissis ****	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto CAPIZZI	20/04/2007	57804	22890
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/11/2012 al 21/07/2022	**** Omissis ****	Trasformazione di Società			
	00193730132	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Christian NESSI	30/11/2012	57804	22890
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/07/2022 al 18/12/2025	**** OMISSIS ****	Trasferimento sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Christian NESSI	21/07/2022	65360	32517
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata (salvo le trasformazioni della Società negli anni)
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FIUMARA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/10/2003 al 20/04/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piero BIGLIA	15/10/2003	19588	12146
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	06/11/2003	40478	24414

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/2007 al 30/11/2012	**** Omissis ****	Trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto CAPIZZI	20/04/2007	57804	22890
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/11/2012 al 21/07/2022	**** Omissis ****	Trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Christian NESSI	30/11/2012	40695	17627
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/07/2022 al 18/12/2025	**** OMISSIS ****	Trasferimento sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Christian NESSI	21/07/2022	65360	32517
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FIUMARA, 7, EDIFICIO 7, INTERNO 6, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 17/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Concessione Amministrativa** derivante da Avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Genova il 12/03/2024
Reg. gen. 8120 - Reg. part. 1076
Importo: € 118.774,48
A favore di ** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 59.387,24

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 09/07/2025
Reg. gen. 23861 - Reg. part. 18893
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note:

La **** Omissis ****, generalizzata con sede primaria a Zugo (Svizzera) è subentrata alla originaria **** Omissis ****.

La suddetta **** Omissis **** risulta cancellata dal registro delle imprese per trasferimento della sede legale all'estero. Data cancellazione: 17/02/2023 causale: trasferimento della sede all'estero (Svizzera, Zugo, Baarerstrass e n 43) attualmente denominata: **** OMISSIS **** con sede primaria a Zugo (Svizzera).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FIUMARA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 17/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Genova il 02/09/2022

Reg. gen. 31297 - Reg. part. 22215

Quota: 1/1

A favore di Comune di Genova

Contro Coopsette Società Cooperativa a Responsabilità Limitata

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Così si legge (cfr. all C2): *La spettabile "COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA", ha dichiarato: 1) di asservire ai fabbricati di cui in premessa, realizzati in forza di Concessione in data 12 gennaio 2000 n. 4702/99 e successiva Variante approvata in data 26 marzo 2001 n.3916/00 nonché' successiva Denuncia Di Inizio Lavori protocollata dal comune di Genova in data 21 giugno 2002 al n. 3966/02, con vincolo permanente di destinazione d'uso a parcheggio obbligatorio ai sensi della legge 122/89, gli immobili in comune di Genova (Genova Sampierdarena) e precisamente: 2) - locali ad uso boxes e posti auto con relative aree di manovra aventi accesso da via Pacinotti aventi una superficie complessiva di 13.390 (tredicimilatrecentonovanta) metri quadrati circa; censite al catasto fabbricati del comune di Genova sezione di Sampierdarena foglio 45, mappale 1069 subalterni da 89 a 216, mappale 1069 subalterni da 224 a 282, mappale 1069 subalterni da 304 a 437 e mappale 1069 subalterni da 441 a 499. e, come meglio, detti immobili risultano graficamente rappresentati colorati in tratteggio rosso nelle planimetrie in scala 1:500 (uno a cinquecento) allegate sotto le lettere "a" e "b"; 2) di riconoscere, come in effetti riconosce, che il vincolo di cui sopra, attesa la sua natura di onere reale, e' pienamente e validamente efficace quale limitazione al diritto di proprietà, nei suoi confronti e nei confronti dei suoi successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo.*

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 09/07/2025

Reg. gen. 23861 - Reg. part. 18893

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note:

La **** Omissis ****., generalizzata con sede primaria a Zugo (Svizzera) è subentrata alla originaria **** Omissis ****.

La suddetta **** Omissis **** risulta cancellata dal registro delle imprese per trasferimento della sede legale all'estero. Data cancellazione: 17/02/2023 causale: trasferimento della sede all'estero (Svizzera, Zugo, Baarerstrass e n 43) attualmente denominata: **** OMISSIS **** con sede primaria a Zugo (Svizzera).

Rispetto alla cartografia del vigente PUC – Piano Urbanistico Comunale – entrato in vigore il 03.12.2015, e di cui in allegato, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella zona AC-IU (*"Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico"*) (si veda all. G)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FIUMARA

Si veda quanto riportato per il Bene n°1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FIUMARA, 7, EDIFICIO 7, INTERNO 6, PIANO 2

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 risulta agibile.

Il civico 7 di via Fiumara, anche detto "Torre Luna" è parte del progetto di recupero dell'area industriale della Fiumara, oggetto di Conferenza dei Servizi ex art. 14 L. 241/90 (settore E, Sub. Settore E1-E3 residenze), n° 40/1999 (Progetto 4702/1999).

In allegato H è possibile vedere la planimetria originaria del piano tipo. Rispetto ad essa sono state presentate due successive varianti, rispettivamente nel 2002 e poi nel 2003, che hanno portato alla distribuzione planimetrica attuale (la differenza tra la prima e la seconda di esse sta nella diversa posizione della porta dell'antibagno).

La Certificazione di Agibilità è stata regolarmente rilasciata in data 12/07/2006 (cfr. all. I)

Successivamente all'acquisto i nuovi proprietari hanno regolarmente presentato una pratica per Cambio d'uso senza opere (prot. 5952/2004), cui però non ha fatto seguito la necessaria variazione catastale, ovvero l'immobile ancorché legittimamente "ufficio" sotto il profilo urbanistico risulta ancora "residenza" sotto il profilo catastale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE: l'immobile vanta classe energetica D.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FIUMARA

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 risulta agibile.

Si veda quanto riportato per il Bene n°1

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FIUMARA, 7, EDIFICIO 7, INTERNO 6, PIANO 2

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

In allegato N è visibile il Regolamento di Condominio, mentre l'allegato M evidenzia spese condominiali ed insoluti sia per l'immobile utilizzato come ufficio (€ 509,99) che per quello di cui si dirà oltre, utilizzato come box (€ 861,39).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FIUMARA

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

Si veda quanto riportato per il Bene n°1.

Con Atto Unilaterale di obbligo edilizio (trascrizione del 04.09.2002, R.P. 22215 - R.G. 31297: cfr. all. C2) i boxes/posti auto siti ai due piani sottostrada del compendio residenziale della Fiumara sono stati asserviti agli immobili uso residenziale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Come già precisato, con Atto Unilaterale di obbligo edilizio (trascrizione del 04.09.2002, R.P. 22215 - R.G. 31297: cfr. all. C2) i boxes/posti auto siti ai due piani sottostrada del compendio residenziale della Fiumara sono stati asserviti agli immobili uso residenziale. Seppur vero che tre di essi sono stati svincolati (cfr. dettagli in allegato C), si ritiene che la complessità di una tale operazione di svincolo svalichi i limiti fisiologici di una esecuzione immobiliare, e che pertanto in seno alla presente si possa procedere unicamente alla vendita in un unico lotto dei due immobili.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara, 7, edificio 7, interno 6, piano 2
Trattasi di immobile attualmente utilizzato - in modo regolare sotto il profilo urbanistico - come ufficio, sito al secondo piano della Torre Luna all'interno del compendio della Fiumara. All'immobile è vincolato, e assieme ad esso oggetto di vendita, un box. Esso risulta costituito da un grande ed articolato open space, due porzioni del quale sono attualmente segregate da pareti vetrate, ed un ulteriore vano. Completano l'immobile un bagno con annesso antibagno e due logge.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1069, Sub. 538, Zc. 3, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 1069
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 178.150,65
Per la valutazione è stato applicato il metodo di stima sintetico-comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla zona, afferenti cespiti - ove possibile - assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento. Nel caso in questione poiché i tre grattacieli del compendio Fiumara (Torre Sole, Torre Luna e Torre Mare) hanno caratteristiche sostanzialmente identiche, è stato relativamente semplice individuare un numero sufficientemente ampio di immobili aventi analoghe caratteristiche. Quelli attualmente in vendita sono relativamente pochi (4) e

presentano un valore a mq estremamente elevato, ovvero pari ad un minimo di €/mq 2.500 a mq fino ad un massimo di €/mq 3.800. Più omogeneo invece il valore medio rilevato sul portale dell'Agenzia delle Entrate dedicato ai valori dichiarati: in particolare su otto lotti con analoghe caratteristiche (ovvero costituiti da un immobile in classe A2 e da un immobile in classe C6) il valore medio si attesta su una cifra di €/mq 1.900,00, con una forbice massima di € 130,00 a mq. Tenuto conto tuttavia che dei 20 piani di cui è costituito l'edificio l'immobile in questione occupa solo il secondo, restando quindi penalizzata la panoramicità, si ritiene opportuno ridurre il suddetto valore di un 15%. Il valore unitario così ottenuto, pari ad €/mq 1.615,00 viene pertanto considerato congruo sia per il presente immobile in classe A2, che per l'immobile in classe C6, laddove le tabelle OMI (cfr. all. L) evidenziano un pari valore per le abitazioni ed i boxes.

In tal senso il valore complessivo ottenuto per l'immobile attualmente utilizzato come ufficio andrà sommato a quello, calcolato in modo analogo, per il box, al fine di ottenere il valore complessivo del lotto, a monte di tutte le necessarie decurtazioni.

• **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara

Trattasi di box sito al piano S2 del compendio residenziale della Fiumara. E' atto ad ospitare una vettura di grande dimensioni, lasciando spazio anche per altri articoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1069, Sub. 424, Zc. 3, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 1069

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

Valore di stima del bene: € 47.723,25

Per l'individuazione del valore unitario si veda quanto esposto per l'immobile in classe A2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Fiumara, 7, edificio 7, interno 6, piano 2	110,31 mq	1.615,00 €/mq	€ 178.150,65	100,00%	€ 178.150,65
Bene N° 2 - Garage Genova (GE) - Via Fiumara	29,55 mq	1.615,00 €/mq	€ 47.723,25	100,00%	€ 47.723,25
Valore di stima:					€ 225.873,90

Valore di stima: € 225.873,90

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute (A2)	509,00	€

Spese condominiali insolute (C6)	861,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	518,00	€

Valore finale di stima: € 212.692,21

Il valore complessivo del compendio, calcolato in € 225.873,90 viene ridotto del 5% in ragione della mancata garanzia nonché delle spese per gli insoluti condominiali e di quelle per la regolarizzazione sul piano catastale.

Il valore finale a valle di tutte le suddette detrazioni risulta pertanto essere pari a € 212.692,21, che arrotondano a € 213.000,00 (euro duecentotredicimila/00) che risulta pertanto essere il valore a base d'asta. Si ricorda infine che già dal primo incanto l'offerta minima per l'acquisto potrà essere pari al 75% di quanto sopra determinato.

Si noti che l'imposta di registro pagata sull'attuale categoria catastale del primo immobile (ovvero A2) risulta notevolmente inferiore rispetto a quella che dovrebbe essere pagata per la categoria catastale A10 (ovvero l'ufficio che sotto il profilo urbanistico oggi l'immobile risulta essere).

In tal senso se l'ammontare IMU non corrisposto dal momento del cambio d'uso (2003) ad oggi è certamente in capo all'attuale proprietario, non si può escludere che l'Agenzia dell'Entrate chieda in prospettiva al nuovo proprietario quanto non corrisposto al momento dell'acquisto per l'Imposta di Registro. Tenuto conto che l'attuale valore catastale dell'immobile è molto più alto di quello probabile di vendita (€ 366.038,83) tale differenza può essere solo sommariamente ipotizzata sulla base dell'attuale valore di vendita calcolato come pari a circa € 10.000,00.

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 24/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lelli Valeria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - A1 - visura catastale ufficio (Aggiornamento al 25/07/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - A2 - visura catastale box (Aggiornamento al 25/07/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - B1 - planimetria catastale ufficio (Aggiornamento al 25/07/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - B2 - planimetria catastale box (Aggiornamento al 25/07/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - B2 - planimetria catastale box (Aggiornamento al 18/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - C1 - elenco formalità ufficio (Aggiornamento al 17/12/2025)

- ✓ N° 6 Altri allegati - C2 - elenco formalità box (Aggiornamento al 17/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - D1 - Rilievo ufficio (Aggiornamento al 10/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - D2 - Rilievo box (Aggiornamento al 10/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - E - Raffronto Ufficio (Aggiornamento al 10/09/2025)
- ✓ N° 1 Foto - E - Raffronto Ufficio (Aggiornamento al 10/09/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - I - Decreto di abitabilità
- ✓ N° 2 Altri allegati - L - Attestato di Prestazione Energetica A2 (Aggiornamento al 23/12/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - L - Quotazioni OMI Semestre 01-2025 (Aggiornamento al 30/06/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - M - Estratto conto esercizi condominio (Aggiornamento al 17/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - N - Regolamento condominio
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - O - Atto di compravendita

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara, 7, edificio 7, interno 6, piano 2
Trattasi di immobile attualmente utilizzato - in modo regolare sotto il profilo urbanistico - come ufficio, sito al secondo piano della Torre Luna all'interno del compendio della Fiumara. All'immobile è vincolato, e assieme ad esso oggetto di vendita, un box. Esso risulta costituito da un grande ed articolato open space, due porzioni del quale sono attualmente segregate da pareti vetrate, ed un ulteriore vano. Completano l'immobile un bagno con annesso antibagno e due logge.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1069, Sub. 538, Zc. 3, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 1069
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente PUC – Piano Urbanistico Comunale – entrato in vigore il 03.12.2015, e di cui in allegato, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella zona AC-IU ("Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico") (si veda all. E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Fiumara
Trattasi di box sito al piano S2 del compendio residenziale della Fiumara. E' atto ad ospitare una vettura di grande dimensioni, lasciando spazio anche per altri articoli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1069, Sub. 424, Zc. 3, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 1069
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si veda quanto riportato per il Bene n°1

Prezzo base d'asta: € 212.692,21

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 253/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 212.692,21

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Fiumara, 7, edificio 7, interno 6, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1069, Sub. 538, Zc. 3, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 1069	Superficie	110,31 mq
Stato conservativo:	L'immobile, costruito in tempi relativamente recenti, si presenta in ottimo stati di conservazione/manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di immobile attualmente utilizzato - in modo regolare sotto il profilo urbanistico - come ufficio, sito al secondo piano della Torre Luna all'interno del compendio della Fiumara. All'immobile è vincolato, e assieme ad esso oggetto di vendita, un box. Esso risulta costituito da un grande ed articolato open space, due porzioni del quale sono attualmente segregate da pareti vetrate, ed un ulteriore vano. Completano l'immobile un bagno con annesso antibagno e due logge.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla Società proprietaria.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Fiumara		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1069, Sub. 424, Zc. 3, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 1069	Superficie	29,55 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di box sito al piano S2 del compendio residenziale della Fiumara. E' atto ad ospitare una vettura di grande dimensioni, lasciando spazio anche per altri articoli.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Si veda quanto riportato per il Bene n°1.		

