

TRIBUNALE DI GENOVA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Stagnaro Nicoletta, nell'Esecuzione Immobiliare 315/2025 del R.G.E.

[REDACTED]
contro
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®
REVISIONE COMPLETA DELLA PERIZIA DI STIMA

A CAUSA DI ERRATO DEPOSITO DEL 02/12/2025 DI VERSIONE "IN BOZZA" (INCOMPLETA)

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Titolarietà.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico.....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 315/2025 del R.G.E.....	13
Lotto Unico.....	13

Firmato Da: STAGNARO NICOLETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c125ae8292ce341940864d7d2b0a080

All'udienza del 10/09/2025, il sottoscritto Arch. Stagnaro Nicoletta, con studio in Corso Andrea Podestà, 5 B/14 - 16100 - Genova (GE), email archinista@libero.it, PEC nicoletta.stagnaro@archiworldpec.it, Tel. 338 2566447, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via Sestri 63R-65R

L'edificio presso cui è ubicato il bene oggetto della presente Perizia è situato nel Comune di Genova, delegazione Sestri Ponente, raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici. L'unità immobiliare (civ. 63r-65r), facente parte del condominio distinto con il civ. 9a-9b, è ubicata al piano terra dello stabile; le caratteristiche interne dell'unità immobiliare ad uso negozio con relativi locali ad uso deposito, magazzino e servizi igienici risulta essere di ottima fattura, con finiture di tipo medio-buono.

L'immobile è stato oggetto di recente ristrutturazione (2024), al fine di rendere tutti i locali adeguati per la specifica destinazione a negozio, con ampi spazi ad uso esposizione dei prodotti in vendita, nonché locali accessori, come sopra descritto e rilevato in sede di sopralluogo.

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

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

L'unità immobiliare confina:

nord: distacco condominiale - altra proprietà

est: altra proprietà - cortile interno condominiale

sud: via sestri - cortile interno condominiale

ovest: altra proprietà - vano scala condominio via sestri civ. 11

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	385,00 mq	393,00 mq	1	393,00 mq	0,00 m	
Magazzino	30,00 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	0,00 m	
Locale di deposito	105,00 mq	112,00 mq	1	112,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				537,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				537,00 mq		

I locali ad uso deposito risultano essere quelli indicati nella planimetria redatta dal CTU (all. 4) evidenziati graficamente con un riempimento retinato di colore verde; nello specifico a tali locali NON è stato possibile avere accesso a causa della mancanza e/o assenza dei varchi di collegamento con le altre aree; si è constatato che tali collegamenti risultano tamponati e/o schermati dalla realizzazione di opere murarie che impediscono l'entrata e/o ingresso.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
sep	56	483	5	2	C1	R	345	377 mq	9550,32 €	T	485 sub5 - 486 sub55

(vedasi all. 2 visura catastale storica)

Sussiste corrispondenza catastale, in quanto tutto l'immobile risulta corrispondente alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio a seguito della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) presentata al Comune di Genova in data 4 ottobre 2024 (Prot. n. PG/2024/513861) per diversa distribuzione degli spazi interni, in cui nella stessa istruttoria si dava atto della destinazione d'uso di alcuni locali quali "non utilizzati" e da ciò interdetti all'accesso negli stessi.

A tali locali è stato precluso l'accesso in sede di sopralluogo con SOVEMO, per la mancanza dei relativi varchi di ingresso tamponati con opere di muratura e/o placcaggio.

Per ultimo si desidera chiarire quanto segue, in funzione delle superfici catastali indicate nella visura storica (all. 2) rispetto a quanto rilevato in sede di sopralluogo con SOVEMO:

- mq 393 locali ad uso negozio / esposizione / servizi igienici / magazzino
- mq 32 locali accessori e locali tecnici;
- mq 112 locali ad uso deposito a cui NON è stato possibile avere accesso.

Si evince che la situazione di fatto rilevata e in diritto, relativa alla procedura in essere, assume piena e completa valenza visto quanto segue:

- la conformità del titolo edilizio (corrispondenza planimetrica e di destinazione d'uso dell'immobile)
- la corrispondenza catastale attuale (planimetrica)
- la corrispondenza catastale storica (metrica).

Le parti in comune del fabbricato si presentano tutte, nel loro complesso, in buono stato d'uso e di manutenzione.

Vista la tipologia dell'immobile e la sua specifica destinazione d'uso, commerciale, ma soprattutto il recentissimo (2024) intervento di manutenzione straordinaria eseguito dall'attuale conduttore, rendono gli ambienti accoglienti ed agevoli al pubblico, nonché razionali e funzionali al personale fruitore degli stessi.

L'immobile è dotato di una sufficiente illuminazione naturale, normale distribuzione e razionalità interna.

Le dotazioni impiantistiche (illuminotecnica - idraulica - trattamento aria - riscaldamento - raffrescamento) sono di ultima generazione, sia per le strumentazioni e/o apparecchiature utilizzate.

Da ciò, nel complesso si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte la U.I. di cui trattasi, è il civ. 9a-b nero, della citata Via Sestri, edificio costituito da un corpo di fabbrica di forma regolare, che si sviluppa per 2 piani fuori terra, il cui piano terra è ad uso negozio e magazzino.

Il corpo di fabbrica presenta una tipologia costruttiva con struttura portante in muratura e divisori interni in laterizio.

L'unità immobiliare ha altezza interna variabile da mt. 2.40 a mt. 3.66.

Risulta composto da:

- zona ingresso open-space
- ampi locali ad uso negozio - espositivi
- ampi locali ad uso magazzino - deposito
- locali tecnici
- servizi igienici

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi: serramenti e vetrine in pvc antisfondamento, persiane in legno (lato cortile condominiale), porte interne in legno laminato
 - pavimenti: piastrelle in gres porcellanato
 - accessori bagno: water, lavabo, bidet
 - rivestimenti: con piastrelle di ceramica, nei restanti locali le pareti sono tinteggiate
 - finiture soffitti: in tinta comune - controsoffitto in pannelli di cartongesso 60x60
 - generali: è dotato di calderina per la produzione di acqua calda e l'impianto di condizionamento
- Si desidera segnalare che finestre lato ovest, con affaccio sul cortile condominiale, risultano placcate da pannellature, al fine aumentare la superficie interna delle pareti per la localizzazione e/o appoggio degli scaffali espositivi del punto vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In data 30 settembre 2024, [REDACTED] stipulava con la società [REDACTED] un contratto di locazione ad uso commerciale, avente ad oggetto l'immobile sito in Genova, Via Sestri 63R-65R. [REDACTED] si attivava per eseguire i lavori di manutenzione straordinaria necessari per adeguare l'immobile all'uso commerciale (CILA presentata al Comune di Genova in data 4 ottobre 2024 - Prot. n. PG/2024/513861). La registrazione del Contratto di Locazione, da parte della società Locatrice, veniva effettuata in data 31 ottobre 2025.
(vedasi all. 11 - contratto di locazione)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1987	[redacted] dispone delle proprie sostanze con testamento pubblico nomina erede universale [redacted] [redacted] Codice Fiscale/P.IVA: 80063490017	Testamento pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ilario Marsano	20/11/1987	10961	4591
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Ufficio Registro Genova	30/12/1987	39046	25733	
Dal 17/05/1991	Pretura di Genova atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore [redacted] [redacted] Codice Fiscale/P.IVA: 80063490017	atto di accettazione di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Ufficio Registro Genova	22/05/1991	13182	9064	
Dal 06/04/1994	[redacted] in virtù di causa di morte - certificato di denunciata successione di [redacted] [redacted] Codice Fiscale/P.IVA: 80063490017	certificato di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Ufficio Registro di Genova	05/09/1994	19883	15541	
Dal 22/09/2016	[redacted] in virtù atto tra vivi - compravendita [redacted] [redacted] Codice Fiscale/P.IVA: 02395160993	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Felice Francesco	22/09/2016	131784	15600
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Genova	03/10/2016	28729	20494	

(vedasi all. 12 certificato notarile)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Genova, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da garanzia mutuo

Iscritto a Genova il 03/10/2016

Reg. gen. 28730 - Reg. part. 4813

Importo: € 2.800.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Pignoramento

Trascritto a Genova il 07/08/2025

Reg. gen. 28808 - Reg. part. 22840

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Oneri di cancellazione

(vedasi all. 12 certificato notarile)

NORMATIVA URBANISTICA

CILA prot. 513861/2024 del 04/10/2024

Trattasi di un intervento di manutenzione straordinaria (leggera), che non riguarda la statica complessiva dell'edificio.

Nello specifico:

- demolizione e costruzione tramezzi interni
- inserimento porte
- adeguamento e implementazione impianti

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In sede di sopralluogo, pur constatando l'esecuzione di recentissimo (2024) intervento di ristrutturazione dei locali eseguito dal conduttore, non si è potuto trarre la dovuta documentazione relativa alle dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico/idrico/riscaldamento).

Visto tale mancanza, visto che l'intervento di rifacimento degli impianti risale al 2024, non è possibile produrre l'alternativa la Dichiarazione di Rispondenza (introdotta dall'articolo 7, comma 6, del D.M. 37/2008), che sostituisce a tutti gli effetti la dichiarazione di conformità per gli impianti esistenti, ma solo per gli impianti realizzati prima del 27/03/2008.

Per gli impianti realizzati dopo tale data, non è possibile richiedere una dichiarazione di rispondenza, ma è necessario effettuare la manutenzione dell'impianto/i al fine di ottenere una nuova dichiarazione di conformità. Da ciò, lo scrivente CTU ha opportunamente quantificato per gli impianti (elettrico - idrosanitario), i seguenti costi per il loro intervento di manutenzione/revisione:

- € 20.000,00 elettrico
- € 10.000,00 idrosanitario

Tali costi risultano già computati nel valore di stima complessivo dell'immobile.

ONERI CONDOMINIALI

Ad oggi risultano scadute rate pari a 3.438,94 Euro.

Vedasi dettagliato resoconto (allegato 7)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via Sestri 63R-65R

L'edificio presso cui è ubicato il bene oggetto della presente Perizia è situato nel Comune di Genova, delegazione Sestri Ponente, raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici. L'unità immobiliare (civ. 63r-65r), facente parte del condominio distinto con il civ. 9a-9b, è ubicata al piano terra dello stabile; le caratteristiche interne dell'unità immobiliare ad uso negozio con relativi locali ad uso deposito, magazzino e servizi igienici risulta essere di ottima fattura, con finiture di tipo medio-buono. L'immobile è stato oggetto di recente ristrutturazione (2024), al fine di rendere tutti i locali

adeguati per la specifica destinazione a negozio, con ampi spazi ad uso esposizione dei prodotti in vendita, nonchè locali accessori, come sopra descritto e rilevato in sede di sopralluogo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 483, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C1, Graffato 485 sub5 - 486 sub55

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

Valore di stima del bene: € 2.123.835,00

La stima dell'immobile verrà effettuata a valore venale, tenendo conto dell'ubicazione, della destinazione, dello stato di conservazione e manutenzione, oltre alla vetustà ed allo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato in cui è ubicata.

L'analisi dei valori di mercato nella zona, riferita al metro quadrato, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Valore Venale (Metodo Sintetico Comparativo)

Per quanto riguarda la stima dell'immobile si procede alla determinazione del più probabile valore venale del bene al fine di definire il prezzo base di incanto dello stesso. In merito alla zona dove è ubicato l'immobile ed in merito alle condizioni generali dello stesso, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno attribuire al manufatto un prezzo unitario pari a:

- €/mq 4.900,00 per la metratura dei locali destinati a negozio / esposizione / servizi igienici / magazzino;
- €/mq 2.000,00 per la metratura dei locali accessori e locali tecnici;
- €/mq 1.200,00 per la metratura dei locali ad uso deposito a cui non si è potuto avere accesso.

La stima viene compiuta con metodo sintetico comparativo, in base al parametro del metro quadrato di superficie lorda.

Si desidera specificare che la superficie totale commerciale risulta pari a mq 537,00 così ripartita:

- mq 393 locali ad uso negozio / esposizione / servizi igienici / magazzino
- mq 32 locali accessori e locali tecnici;
- mq 112 locali ad uso deposito a cui NON è stato possibile avere accesso.

Il prezzo base d'asta verrà infine determinato moltiplicando il valore, calcolato precedentemente, per un coefficiente riduttivo - pari al 5% - che tenga conto delle difficoltà di vendita all'asta e del tipo di pagamento a breve termine.

Nel determinare il valore dell'immobile il sottoscritto si è basato sugli importi presenti nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" leggibile sul sito internet dell'Agenzia del Territorio facendo specifico riferimento al Comune di Genova ed alla delegazione dove è ubicato l'immobile oggetto di stima.

Si evince quanto segue:

Totale valore di stima € 2.124.000,00 (arrotondato)

Totale valore a base d'asta: € 2.124.000,00 x (-5%) = € 2.017.000,00 (arrotondato)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Genova (GE) - Via Sestri 63R-65R	537,00 mq	3.955,00 €/mq	€ 2.123.835,00	100,00%	€ 2.123.835,00
Valore di stima:					€ 2.123.835,00
Valore a base d'asta:					€ 2.017.000,00

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 05/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Stagnaro Nicoletta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale accesso soveomo
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - rilievo redatto dal CTU
- ✓ N° 5 Concessione edilizia
- ✓ N° 6 Atto di provenienza
- ✓ N° 7 Altri allegati - documentazione amministrazione condominio
- ✓ N° 8 Altri allegati - APE
- ✓ N° 9 Altri allegati - OMI
- ✓ N° 10 Foto
- ✓ N° 11 Altri allegati - contratto di locazione
- ✓ N° 12 Altri allegati - certificato notarile

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via Sestri 63R-65R

L'edificio presso cui è ubicato il bene oggetto della presente Perizia è situato nel Comune di Genova, delegazione Sestri Ponente, raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici. L'unità immobiliare (civ. 63r-65r), facente parte del condominio distinto con il civ. 9a-9b, è ubicata al piano terra dello stabile; le caratteristiche interne dell'unità immobiliare ad uso negozio con relativi locali ad uso deposito, magazzino e servizi igienici risulta essere di ottima fattura, con finiture di tipo medio-buono. L'immobile è stato oggetto di recente ristrutturazione (2024), al fine di rendere tutti i locali adeguati per la specifica destinazione a negozio, con ampi spazi ad uso esposizione dei prodotti in vendita, nonché locali accessori, come sopra descritto e rilevato in sede di sopralluogo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 483, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C1, Graffato 485 sub5 - 486 sub55

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

Destinazione urbanistica: CILA prot. 513861/2024 del 04/10/2024 Trattasi di un intervento di manutenzione straordinaria (leggera), che non riguarda la statica complessiva dell'edificio. Nello specifico: • demolizione e costruzione tramezzi interni • inserimento porte • adeguamento e implementazione impianti

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 315/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Negozio	
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Sestri 63R-65R
Diritto reale:	Proprietà
Tipologia immobile:	Negozio
Stato conservativo:	Le parti in comune del fabbricato si presentano tutte, nel loro complesso, in buono stato d'uso e di manutenzione. Vista la tipologia dell'immobile e la sua specifica destinazione d'uso, commerciale, ma soprattutto il recentissimo (2024) intervento di manutenzione straordinaria eseguito dall'attuale conduttore, rendono gli ambienti accoglienti ed agevoli al pubblico, nonchè razionali e funzionali al personale fruitore degli stessi. L'immobile è dotato di una sufficiente illuminazione naturale, normale distribuzione e razionalità interna. Le dotazioni impiantistiche (illuminotecnica - idraulica - trattamento aria - riscaldamento - raffrescamento) sono di ultima generazione, sia per le strumentazioni e/o apparecchiature utilizzate. Da ciò, nel complesso si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione.
Descrizione:	L'edificio presso cui è ubicato il bene oggetto della presente Perizia è situato nel Comune di Genova, delegazione Sestri Ponente, raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici. L'unità immobiliare (civ. 63r-65r), facente parte del condominio distinto con il civ. 9a-9b, è ubicata al piano terra dello stabile; le caratteristiche interne dell'unità immobiliare ad uso negozio con relativi locali ad uso deposito, magazzino e servizi igienici risulta essere di ottima fattura, con finiture di tipo medio-buono. L'immobile è stato oggetto di recente ristrutturazione (2024), al fine di rendere tutti i locali adeguati per la specifica destinazione a negozio, con ampi spazi ad uso esposizione dei prodotti in vendita, nonchè locali accessori, come sopra descritto e rilevato in sede di sopralluogo.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile