

TRIBUNALE DI GENOVA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Parodi Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 365/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 365/2025 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

In data 24/10/2025, il sottoscritto Arch. Parodi Giorgio, con studio in Piazza dei Marini, 1/23 - 16100 - Genova (GE), email bqspar@tin.it, PEC giorgio.parodi@archiworldpec.it, Tel. 01025 43595, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Sori (GE) - Via Francesco Crispi, edificio 166, piano T

DESCRIZIONE

Unità immobiliare situata in F. Crispi civ. 166 (tratto dell'Aurelia), nel Comune di Sori (GE), posta a margine della via Aurelia (vds. Foto 1 - 2 - 3 del Rilievo Fotografico - All. 11). Zona prevalentemente residenziale e turistica. Catastalmente individuata come negozio Categoria C/1, adibita ad attività di somministrazione di cibi e bevande. Consistente in un fabbricato ad un solo piano di forma in pianta rettangolare con copertura piana non praticabile. Si articola al suo interno in un solo locale, suddiviso da elementi di arredo (bancone) in sala somministrazione cibi e bevande e zona di preparazione degli stessi (cucinetta), oltre a locale per servizi igienici dotato di antibagno. Questa unità immobiliare fa parte del condominio denominato "La Scogliera" civ. 62 di via F. Crispi in Sori (GE).

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Sori (GE) - Via Francesco Crispi, edificio 166, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

L'immobile confina a nord con la via Aurelia tramite marciapiede pubblico, ad est con i mappali 79 e 132 di Catasto Terreni, a sud con strada privata del Condominio "La Scogliera" di Via F. Crispi, 62 in SORI (GE) e ad ovest con il piazzale carrabile condominiale, individuato a Catasto Terreni con il mappale 79.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	48,00 mq	57,40 mq	1	57,40 mq	2,95 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				57,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	79	26		C1	5	46	55 mq	1363,65 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

Con atto a rogito Notaio Carlo CAROSI del 20/12/2012 Numero di repertorio 28710/8439 si ha TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' a favore "*****", proprietà per 1/1, contro "*****", proprietà per 1/1.

STATO CONSERVATIVO

Al momento dell'accesso, eseguito in data 21.11.2025 (vds. All. n. 5), l'immobile si presentava in stato di disordine ed abbandono per ciò che riguardava soprattutto le suppellettili e le attrezzature di ristorazione, mentre lo stato dell'arredamento risultava discreto e quello edilizio modesto. Il tutto documentato nel Rilievo Fotografico, allegato sotto il n. 11.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Unità immobiliare consistente in un fabbricato ad un solo piano di forma in pianta rettangolare, posto a livello del piano stradale (Via Aurelia).

Esposizione: su tutti i quattro punti cardinali.

Altezza interna utile m 2,95

Strutture verticali: muratura

Solai: in latero-cemento.

Copertura: piana non praticabile

Pareti esterne: muratura finita ad intonaco tinteggiato.

Pareti interne: tramezzi finiti ad intonaco civile tinteggiato.

Pavimentazione interna: in piastrelle ceramiche.

Infissi esterni: in legno pitturato con smalto verde protetti da grate in ferro.

Infissi interni: porte in legno.

Il locale per servizi igienici dell'immobile è dotato di antibagno con lavandino e locale con w.c. munito di finestra.

Sono presenti i seguenti impianti: elettrico, idrico, gas, oltre la presenza di un elemento condizionatore nella sala di somministrazione cibi e bevande.

Antistante l'accesso è presente area scoperta condominiale carrabile.

Lo stato di manutenzione e conservazione della costruzione è modesto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti

Dal 10/01/1994 al 14/02/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea FUSARO	10/01/1994	5730	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	25/01/1994	1867	1477
Dal 10/01/1994 al 14/02/2011	**** Omissis ****	CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CAROSI Carlo	29/10/2010	28218	8039
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	23/11/2010	36896	25156
Dal 10/01/1994 al 14/02/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CAROSI Carlo	09/02/2011	28290	8097
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	14/02/2011	4768	3140
Dal 09/02/2011 al 09/10/2025	**** Omissis ****	TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CAROSI Carlo	20/12/2012	28710	8439
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	Conservatoria di Genova	28/12/2012	37084	28305
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allegano sotto i numeri 13 e 14 gli Atti di Provenienza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 07/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a Genova il 14/02/2011
 Reg. gen. 4769 - Reg. part. 841
 Quota: 1/1
 Importo: € 296.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 148.000,00
 Rogante: CAROSI CARLO
 Data: 09/02/2011
 N° repertorio: 28291
 N° raccolta: 8098
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
 Iscritto a Genova il 15/12/2022
 Reg. gen. 44901 - Reg. part. 7170
 Quota: 1/1
 Importo: € 12.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Capitale: € 6.310,00
Rogante: CORTE DI APPELLO DI GENOVA
Data: 21/06/2022
N° repertorio: 578
N° raccolta: 2022

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Genova il 09/12/2014
Reg. gen. 28356 - Reg. part. 22155
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Atto di PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Genova il 07/10/2025
Reg. gen. 33482 - Reg. part. 26328
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova Nel P.R.G. del Comune di Sori in zona BSP - Zona di "Tribuna Marittima". E' presente vincolo paesaggistico "fascia costiera".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 della richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi inoltrata al Comune di Sori - Area Tecnica, il sottoscritto in data 18/12/2025 ha preso visione ed estratto copia dei documenti ivi depositati, dai quali risulta che l'immobile, oggetto della presente relazione di stima, fa parte di un edificio, costruito dal 01/04/1957 al 01/05/1958, su Progetto approvato con Licenza edilizia n. 25/1956, rilasciata dal Sindaco del Comune di Sori in data 12/01/1956 (vds. All. n. 6) e per la quale è stato rilasciato Decreto di Abitabilità in data 27 dicembre 1961 (vds. All. n. 7). Successivamente nel 1994 sono state rilasciate: Autorizzazione 2481.94 per "modifiche ai prospetti" dell'immobile (vds. All. n. 8) ed Autorizzazione 2482.94 per "realizzazione tettoia antistante" l'immobile (vds. All. n. 9). E, ancora, nel 2016, previo rilascio di Autorizzazione Paesaggistica prot. 0012536 in data 11/01/2016, è stata presentata C.I.L.A. prot. 16/2016 per messa in opera "abbadini e tenda in PVC". Sempre nel 2016 è stata presentata in data 03/11/2016 Comunicazione ai sensi art. 22 L.R. 16/2008 per "Opere Interne eseguite". Infine, nel 2023 è stata inoltrata al Comune di Sori, S.C.I.A. prot. n 5017 del 17/05/2023 per "demolizione veranda dehor" antistante l'accesso all'immobile, previa Autorizzazione Paesaggistica n. 26 del 2021 (vds. All. n. 10).

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

LO STATO ATTUALE dell'immobile (vds. All. n. 1) corrisponde a quanto rappresentato nel Progetto allegato alla citata S.C.I.A. prot. n 5017/2023 (vds. All. n. 10) ed alla pianta catastale depositata al Catasto (vds. All. n. 4).

A seguito di richiesta del sottoscritto, l'Agenzia Regionale Ligure I.R.E. S.p.A. - Infrastrutture Recupero Energia ha rilasciato copia conforme dell'Attestato di Prestazione Energetica - APE n. 58649 del 17/12/2024 (codice identificativo

07202458649) redatto dal Geom. Marco Poggi, presente nella banca dati regionale, unitamente alla ricevuta di protocollazione n. Prot/2024/2024380. L'APE che si allega alla presente perizia, classifica l'immobile in Classe energetica C. Si veda l'Allegato n. 12.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.350,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.759,19

Importo spese straordinarie già deliberate: € 17.850,77

Su richiesta del sottoscritto perito estimatore, l'Amministratore di Condominio Rag. Mauro MARCUTTI dello Studio MARCUTTI in Rapallo (GE) ha comunicato con e-mail del 10 febbraio 2026 la situazione debitoria, sopra descritta, dell'unità immobiliare oggetto di stima nei confronti dell'Amministrazione Condominiale .

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro

quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- Bene N° 1** - Negozio ubicato a Sori (GE) - Via Francesco Crispi, edificio 166, piano T
 Unità immobiliare situata in F. Crispi civ. 166 (tratto dell'Aurelia), nel Comune di Sori (GE), posta a margine della via Aurelia (vds. Foto 1 - 2 - 3 del Rilievo Fotografico - All. 11). Zona prevalentemente residenziale e turistica. Catastalmente individuata come negozio Categoria C/1, adibita ad attività di somministrazione di cibi e bevande. Consistente in un fabbricato ad un solo piano di forma in pianta rettangolare con copertura piana non praticabile. Si articola al suo interno in un solo locale, suddiviso da elementi di arredo (bancone) in sala somministrazione cibi e bevande e zona di preparazione degli stessi (cucinetta), oltre a locale per servizi igienici dotato di antibagno. Questa unità immobiliare fa parte del condominio denominato "La Scogliera" civ. 62 di via F. Crispi in Sori (GE).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 79, Sub. 26, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 68.880,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Sori (GE) - Via Francesco Crispi, edificio 166, piano T	57,40 mq	1.200,00 €/mq	€ 68.880,00	100,00%	€ 68.880,00
Valore di stima:					€ 68.880,00

Valore di stima: € 68.880,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Arrotondamento	436,00	€

Valore finale di stima: € 65.000,00

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 16/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Parodi Giorgio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Pianta Rilievo Stato Attuale
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura catastale attuale
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura catastale storica
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Pianta Catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Licenza Edilizia 25.1956 e Prog. approvato
- ✓ N° 7 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità su licenza edilizia 25.1956
- ✓ N° 8 Altri allegati - Autorizzazione 2481.94 con Progetto
- ✓ N° 9 Altri allegati - Autorizzazione 2482.94 con Progetto
- ✓ N° 10 Altri allegati - SCIA n. 5017 del 2023
- ✓ N° 11 Foto - Rilievo fotografico
- ✓ N° 12 Altri allegati - APE
- ✓ N° 13 Atto di provenienza - Atto del 09/02/2011 rep. 28290 Notaio Carosi
- ✓ N° 14 Atto di provenienza - Atto del 20/12/2012 rep. 28710 Notaio Carosi

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Sori (GE) - Via Francesco Crispi, edificio 166, piano T
Unità immobiliare situata in F. Crispi civ. 166 (tratto dell'Aurelia), nel Comune di Sori (GE), posta a margine della via Aurelia (vds. Foto 1 - 2 - 3 del Rilievo Fotografico - All. 11). Zona prevalentemente residenziale e turistica. Catastalmente individuata come negozio Categoria C/1, adibita ad attività di somministrazione di cibi e bevande. Consistente in un fabbricato ad un solo piano di forma in pianta rettangolare con copertura piana non praticabile. Si articola al suo interno in un solo locale, suddiviso da elementi di arredo (bancone) in sala somministrazione cibi e bevande e zona di preparazione degli stessi (cucinetta), oltre a locale per servizi igienici dotato di antibagno. Questa unità immobiliare fa parte del condominio denominato "La Scogliera" civ. 62 di via F. Crispi in Sori (GE).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 79, Sub. 26, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova Nel P.R.G. del Comune di Sori in zona BSP - Zona di "Tribuna Marittima". E' presente vincolo paesaggistico "fascia costiera".

Prezzo base d'asta: € 65.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 365/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.000,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Sori (GE) - Via Francesco Crispi, edificio 166, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 79, Sub. 26, Categoria C1	Superficie	57,40 mq
Stato conservativo:	Al momento dell'accesso, eseguito in data 21.11.2025 (vds. All. n. 5), l'immobile si presentava in stato di disordine ed abbandono per ciò che riguardava soprattutto le suppellettili e le attrezzature di ristorazione, mentre lo stato dell'arredamento risultava discreto e quello edilizio modesto. Il tutto documentato nel Rilievo Fotografico, allegato sotto il n. 11.		
Descrizione:	Unità immobiliare situata in F. Crispi civ. 166 (tratto dell'Aurelia), nel Comune di Sori (GE), posta a margine della via Aurelia (vds. Foto 1 - 2 - 3 del Rilievo Fotografico - All. 11), Zona prevalentemente residenziale e turistica. Catastralmente individuata come negozio Categoria C/1, adibita ad attività di somministrazione di cibi e bevande. Consistente in un fabbricato ad un solo piano di forma in pianta rettangolare con copertura piana non praticabile. Si articola al suo interno in un solo locale, suddiviso da elementi di arredo (bancone) in sala somministrazione cibi e bevande e zona di preparazione degli stessi (cucinetta), oltre a locale per servizi igienici dotato di antibagno. Questa unità immobiliare fa parte del condominio denominato "La Scogliera" civ. 62 di via F. Crispi in Sori (GE).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Genova il 14/02/2011
Reg. gen. 4769 - Reg. part. 841
Quota: 1/1
Importo: € 296.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 148.000,00
Rogante: CAROSI CARLO
Data: 09/02/2011
N° repertorio: 28291
N° raccolta: 8098

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a Genova il 15/12/2022
Reg. gen. 44901 - Reg. part. 7170
Quota: 1/1
Importo: € 12.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 6.310,00
Rogante: CORTE DI APPELLO DI GENOVA
Data: 21/06/2022
N° repertorio: 578
N° raccolta: 2022

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Genova il 09/12/2014
Reg. gen. 28356 - Reg. part. 22155
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Atto di PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Genova il 07/10/2025
Reg. gen. 33482 - Reg. part. 26328
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura