

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tuscano Clelia, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2025 del R.G.E.

promossa da

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

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         |
| Patti.....                                                       | 6         |
| Stato conservativo.....                                          | 7         |
| Parti Comuni.....                                                | 7         |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                         | 7         |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                      | 7         |
| Stato di occupazione.....                                        | 7         |
| Provenienze Ventennali.....                                      | 8         |
| Formalità pregiudizievoli.....                                   | 9         |
| Normativa urbanistica.....                                       | 10        |
| Regolarità edilizia.....                                         | 10        |
| Vincoli od oneri condominiali.....                               | 12        |
| Stima / Formazione lotti.....                                    | 12        |
| Riepilogo bando d'asta.....                                      | 16        |
| <b>Lotto Unico.....</b>                                          | <b>16</b> |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 73/2025 del R.G.E..... | 17        |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 267.573,97.....</b>       | <b>17</b> |

In data 11/08/2025, il sottoscritto Arch. Tuscano Clelia, con studio in Via Bettolo, 9 - interno 2 - 16031 - Bogliasco (GE), email clelia.tuscano@gmail.com, PEC clelia.tuscano@archiworldpec.it, Tel. 339 6354434, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 250, piano T (Coord. Geografiche: 44.40594, 8.98090)

L'unità immobiliare si trova al piano terreno di un fabbricato di cinque piani oltre all'attico, edificato fra la fine degli anni '50 e l'inizio degli anni '60, ben visibile dalla strada; la superficie di vendita è di circa 138 mq, con altezza interna di 4,12 m, e presenta cinque vetrine affacciate su Corso Europa, e tre in tutto sui prospetti laterali, cui sono assegnati i civici pari dal 244 al 256, e 260. Gli spazi aperti pertinenziali adiacenti al prospetto principale e a quelli laterali hanno un'estensione di circa 177 mq, di cui 135 carrabili per il parcheggio; sul retro si trova un cortile con superficie di 23 mq circa, compreso fra l'edificio e il muro di contenimento del terreno a monte.

E' compreso nella vendita un terreno con estensione di circa 19 mq, che si trova in aderenza al limite nord dell'area scoperta pertinenziale, a una quota superiore, attualmente incolto e inaccessibile.

UNITA' IMMOBILIARE. Lo spazio espositivo è disposto a ferro di cavallo intorno all'atrio e vano scala del civ. 258; lo spazio di accesso è molto luminoso, affacciato su corso Europa, e misura circa m 16 x 4; della rimanente superficie una piccola parte è soppalcata; il bagno ha affaccio all'esterno; vi si accede tramite un piccolo locale di sgombero e un antibagno.

CONTESTO. Il fabbricato si trova nella zona di S. Martino, sulla principale arteria urbana verso il levante, in un contesto urbano residenziale, con i piani terreni prevalentemente commerciali.

ACCESSIBILITA'. L'accessibilità è ottima sia con i mezzi pubblici che con i mezzi privati, data anche la disponibilità di parcheggio nelle aree scoperte. La stazione ferroviaria di Genova Brignole dista circa 4 km; il casello di Genova Nervi si trova a poco meno di 5 km.

NOTE. 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** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 250, piano T e pertinenze; terreno adiacente (area urbana di 19 mq)

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha depositato il certificato ipocatastale in data 15/04/2025, entro il termine di 45 giorni dal deposito dell'istanza di vendita (20/03/2025) previsto dall'art. 567 c.p.c. (in data 24/3/2025 era stata concessa dal G.E. una proroga di 45 giorni).

Per quanto riguarda gli avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti, la parte procedente ha notificato il pignoramento a MOBILIFICIO EROS BAZZONI DI BAZZONI CARLO & C. s.n.c., CONDOMINIO CORSO EUROPA 258 e AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE via PEC in data 17/09/2025 depositando contestualmente la notifica e le ricevute di consegna delle PEC.

Non risultano altri creditori iscritti, o sequestranti.

Dalle visure in Conservatoria non risultano altri pignoramenti oltre a quello trascritto in data 15/03/2024, che ha originato la presente procedura (visure ALL. 2).

## 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)

L'atto di provenienza a rogito Notaio Silvestro Ferrandino del 23/01/2009, rep. 187784, trascritto in Genova il 26/01/2009 con R.P. n. 1922 è allegato al n. 4.

## CONFINI

Il lotto nel suo complesso (subalterni 15 e 16 della particella 65 del foglio 57 Genova - A) confina, procedendo in senso orario, a sud ovest con Corso Europa, a nord ovest con le particelle 482, 58 e 804 del foglio 57, a nord est con le particelle 804 e 805 dello stesso foglio, a sud est con i box che insistono sulla particella 805, e con la rampa condominiale di accesso al condominio di cui fa parte il locale in esame.

All'interno, l'unità immobiliare confina con l'atrio e il vano scala condominiale del civ. 258 di corso Europa.

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional | Altezza | Piano |
|--------------|---------------------|---------------------|--------------|----------------------------|---------|-------|
|--------------|---------------------|---------------------|--------------|----------------------------|---------|-------|

|                                              |           |           |      |                  |          |        |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|------|------------------|----------|--------|
| Negozio                                      | 138,00 mq | 138,00 mq | 1    | 138,00 mq        | 0,00 m   |        |
| Negozio                                      | 9,84 mq   | 9,84 mq   | 0,76 | 7,48 mq          | 0,00 m   | PT, P1 |
| Cortile                                      | 200,53 mq | 200,53 mq | 0,20 | 40,11 mq         | 0,00 m   | PT     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |           |           |      | <b>185,59 mq</b> |          |        |
| <b>Coefficiente di merito:</b>               |           |           |      | <b>15,00</b>     | <b>%</b> |        |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |           |           |      | <b>213,43 mq</b> |          |        |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Come riportato nella tabella soprastante, la superficie di vendita è pari a 138 mq; alle superfici accessorie è applicato un coefficiente di ragguaglio che la Direzione Provinciale di Genova ha determinato nello 0,76 quando, come nella fattispecie, l'incidenza delle superfici accessorie rispetto alle superfici principali sia inferiore al 20%.

Per gli spazi aperti si è adottata la percentuale del 20% indicata per le "aree aperte esclusive" della categoria C1 nell'allegato C del D.P.R. 23/03/1998 n.138.

La consistenza catastale delle unità immobiliari del gruppo C, in base alle indicazioni della Direzione Centrale del Settore Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate del luglio 2022, è pari alla somma delle superfici nette degli ambienti principali e delle superfici accessorie moltiplicate per un coefficiente di ragguaglio; per la categoria C1 è prevista l'ulteriore applicazione di un coefficiente di merito relativo a vantaggi e svantaggi specifici nella misura massima del 20% in aumento o detrazione.

La superficie virtuale commerciale ottenuta sommando la superficie di vendita con le superfici accessorie e le superfici scoperte determinate come sopra esposto, risulta di 189,60 mq.

NOTA. La differenza fra la superficie virtuale calcolata in 185,60 mq e la superficie catastale calcolata di ufficio in 213 mq dipende dal coefficiente di merito, che l'Agenzia delle Entrate sembra aver adottato nella misura del 15%:  $185,59 + 15\% = 213,42$ , pari a 213 indicati nella visura catastale.

L'altezza dell'unità immobiliare è di m 4,12, ma una piccola parte è soppalcata, con altezza dimezzata sopra e sotto.

La planimetria dell'immobile è allegata con il n. 3.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli immobili colpiti dal pignoramento sono attualmente distinti dai subalterni 15 e 16 della particella 575 del foglio 48 della sez. GED del Catasto Fabbricati. Il subalterno 15 comprende l'immobile a destinazione commerciale e gli spazi aperti pertinenziali circostanti che si trovano alla stessa quota dello spazio commerciale, mentre il subalterno 16 individua una piccola parte di terreno a una quota più alta, inaccessibile, registrato come area urbana, privo di rendita; i subalterni 15 e 16 derivano dalla divisione del subalterno 1, registrata in data 7/5/2009.

La consistenza del subalterno 15 ha subito variazioni da 144 a 149, a 150 mq in relazione al condono dei soppalchi; la consistenza calcolata di ufficio, e pubblicata in visura dal 9/11/2015, è di 213 mq.

## 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                     | 48     | 575   | 15   |                     | C1        |        |             | 213 mq               | 2440,26 € | T     |          |
| GED                     | 48     | 575   | 16   |                     | F1        |        | 19 mq       | 19 mq                | 0 €       | T     |          |

### Corrispondenza catastale

DATI CATASTALI. Il subalterno 1 catastale indicato nell'atto di pignoramento (cat. C/1, classe 3, consistenza 144 mq) è stato soppresso in data 07/05/2009 e risulta aver dato origine per divisione ai subalterni n. 15 (stessa categoria e classe del sub. 1, consistenza 144 mq fino al 14/11/2002) e n. 16 (categoria F/1 - ente urbano, consistenza 19 mq) individuati nell' "elaborato planimetrico" (mosaico dei subalterni catastali) presentato nella stessa data.

I beni colpiti dal pignoramento si individuano nei subalterni 15 e 16, gli unici derivati dalla soppressione del subalterno 1.

PLANIMETRIA CATASTALE. Lo stato attuale differisce dalla planimetria catastale presentata in data 7/5/2009, al momento del frazionamento di cui sopra, per la presenza di un soppalco contiguo al soppalco indicato nella parte nord, per il ripostiglio ad esso sottostante e per l'assenza del soppalco sopra il vano che disimpegna all'antibagno; inoltre una piccola superficie sotto la scala condominiale non è segnata nella planimetria catastale. Si evidenzia che quasi tutte le pareti sono rifasciate con contropareti in cartongesso con rivestimenti spessori diversi a seconda delle esigenze dell'esposizione, perciò non è stato possibile rilevare precisamente la posizione delle murature.

Per la regolarizzazione della planimetria catastale si stima un costo di € 450,00 comprensivo di onorario professionale e accessori, oltre a € 70,00 di diritti amministrativi.

Le elaborato planimetrico, le visure storiche, la planimetria catastale e l'estratto di mappa sono allegate con il n.5.

## PATTI

Tenuto conto che la destinazione d'uso del bene è commerciale e di proprietà di una società, non ci sono diritti di abitazione né convenzioni matrimoniali che comportino l'esistenza di diritti opponibili sull'immobile né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

## STATO CONSERVATIVO

FABBRICATO. Le facciate e le aree scoperte sono in generale in buono stato di conservazione: si sono rilevate soltanto alcune sfogliature negli intradossi e crepe nei frontalini in corrispondenza dei poggioli. Sono in corso opere di manutenzione straordinaria dei terrazzi, deliberate in data 21/10/2024.

UNITA' IMMOBILIARE. L'immobile di trova in buono stato di conservazione.

La documentazione fotografica è allegata con il n.6.

## PARTI COMUNI

Oltre alla rampa carrabile che da Corso Europa raggiunge il portone del fabbricato e anche il locale commerciale (che ha access anche indipendente, carrabile e pedonale) non risultano altre parti comuni oltre a quanto per legge, uso, consuetudine o destinazione è proprietà indivisa e comune ai condomini di un caseggiato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

SERVITU'. Si osserva che dallo spazio di pertinenza dell'immobile, sul lato nord dell'edificio si apre la porta di accesso al locale caldaia condominiale; la servitù di accesso che ne deriva non è evidenziata né nel Regolamento di Condominio né nell'atto di provenienza. Dall'esame di questi documenti e e da quanto rilevato nel sopralluogo, l'unità immobiliare non risulta gravata da vincoli, servitù, pesi o limitazioni d'uso.

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA: dall'esame dei documenti estratti in Comune e in Conservatoria non risultano asservimenti urbanistici o cessioni di cubatura.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO. Il fabbricato, di cinque piani fuori terra oltre al piano attico, è stato costruito su progetto approvato nel 1958, con struttura portante in travi e pilastri di cemento armato; i solai sono presumibilmente laterocementizi; la copertura nella zona perimetrale è a falde con manto di ardesia, e piana nella parte centrale.

Al piano terreno i prospetti sono rivestiti in pietra, tranne la facciata a nord est contro il terrapieno; agli altri piani le facciate sono intonacate e tinteggiate.

LOCALE COMMERCIALE. I pavimenti sono rivestiti con listoni presumibilmente di tipo SPC (polvere minerale e polimeri plastici) a incastro, basso spessore, con disegno a spina di pesce alla francese; pareti e soffitti sono modellati intensivamente con cartongesso. I serramenti sono a vetro unico, di sicurezza, con telaio in metallo e con serrande esterne avvolgibili, quella centrale, dell'ingresso, con comando elettrico.

IMPIANTI. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e scarico; non è collegato all'impianto elettrico condominiale; al riscaldamento e raffrescamento degli ambienti provvede un impianto canalizzato, a soffitto, che fa capo a due pompe di calore nel cortile pertinenziale a monte dell'edificio. Al riscaldamento dell'acqua sanitaria provvede un boiler elettrico nell'antibagno.

ESPOSIZIONE. Gli affacci dell'unità immobiliare sono a sud ovest (su corso Europa) e a sud est; attualmente la vetrina sul prospetto a nord ovest non è utilizzata per privilegiare lo spazio espositivo interno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di contratto di locazione sottoscritto con la Società eseguita in data 1/4/2017 per anni sei con inizio dal 1/8/2024, e scadenza il 31/07/2030; in mancanza di disdetta il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni. Il canone di locazione è stabilito per tre anni in € 31.200,00 annui oltre a IVA, fino al 31 luglio 2027, e in € 32.400,00 per gli anni successivi.

Il contratto e la ricevuta di trasmissione all'Agenzia delle Entrate sono allegati con il n. 7.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                      |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 08/04/1960 al 19/04/2004 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA                             |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                   | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | NOTAIO ETTORE SEGHEZZA                    | 08/04/1960 | 18810         | 2415        |
|                              |                   | Trascrizione                              |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                    | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | UFFICIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI GENOVA | 12/04/1960 | 5427          | 4409        |
|                              |                   | Registrazione                             |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                    | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 19/04/2004 al 23/01/2009 | **** Omissis **** | PERMUTA                                   |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                   | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | NOTAIO MASSIMO DI PAOLO                   | 19/04/2004 | 57510         |             |
|                              |                   | Trascrizione                              |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                    | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |

|                              |                   |                                           |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                      |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                             | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                                           |             |                      |                    |
|                              |                   |                                           |             |                      |                    |
| Dal 23/01/2009 al 02/08/2010 | **** Omissis **** | <b>COMPRAVENDITA</b>                      |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                            | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | NOTAIO SILVESTRO FERRANDINO               | 23/01/2009  | 187784               | 16669              |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                       |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                             | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | UFFICIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI GENOVA | 26/01/2009  | 2605                 | 1922               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                      |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                             | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                                           |             |                      |                    |
|                              |                   |                                           |             |                      |                    |
| Dal 02/08/2010               | **** Omissis **** | <b>SENTENZA TRASLATIVA</b>                |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                            | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | TRIBUNALE DI GENOVA                       | 02/08/2010  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                       |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                             | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | UFFICIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI GENOVA | 01/07/2011  | 22650                | 15754              |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                      |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                             | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                                           |             |                      |                    |
|                              |                   |                                           |             |                      |                    |

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 17/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a GENOVA il 26/01/2009  
Reg. gen. 2606 - Reg. part. 330  
Importo: € 1.280.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 640.000,00  
Rogante: Not. S. FERRANDINO  
Data: 23/01/2009  
N° repertorio: 187785  
N° raccolta: 16670  
Note: L'ipoteca è iscritta per la quota di 1/2 contro di ciascuno dei due soggetti.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI SIENA  
Iscritto a GENOVA il 20/04/2022  
Reg. gen. 136670 - Reg. part. 2206  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.200,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 5.353,54  
Data: 25/09/2017  
N° repertorio: 1425
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a GENOVA il 26/05/2022  
Reg. gen. 18986 - Reg. part. 3086  
Quota: 1/1  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 14.219,16  
Data: 08/11/2021  
N° repertorio: 3170
- **IPOTECA RISCOSSIONE RUOLO** derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO  
Iscritto a GENOVA il 20/11/2024  
Reg. gen. 39129 - Reg. part. 5627  
Quota: 1/1  
Importo: € 92.246,22  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 46.123,11  
Data: 19/11/2024

#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a GENOVA il 04/03/2025  
Reg. gen. 6900 - Reg. part. 5507  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

AMBITO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE. I beni ricadono in zona AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica residenziale).

VINCOLO PAESAGGISTICO /MONUMENTALE: beni non sono sottoposti alla tutela prevista dalla parte III del D.lgs. 42/2004 (vincolo paesaggistico) né alla tutela prevista dalla parte II del medesimo decreto.

VINCOLO IDROGEOLOGICO: i beni non sono soggetti a vincolo idrogeologico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

### PROGETTI PRESENTATI E AUTORIZZAZIONI.

Presso il Comune di Genova, Servizio Edilizia Privata risultano presentate le seguenti pratiche relative all'immobile:

- progetto di costruzione dell'edificio n. 142/ del 1957, autorizzato con provv. n. 1363 del 14/05/1958. Il sedime indicato negli elaborati grafici corrisponde alla consistenza del piano terreno attuale, che però è suddiviso in due unità immobiliari; manca la finestra del bagno e le sistemazioni esterne sono leggermente diverse.

- domandina 430/1981; la documentazione non è chiara;

- pratica di condono n. C-8652 del 28/03/1986, autorizzata con Concessione in sanatoria n. 33607 del 21/11/2002, per "parziale cambio di destinazione d'uso del locale in questione da magazzino a ad uso commerciale, in difformità all'autorizzazione di abitabilità ed usabilità dell'edificio, nonché la costruzione di due soppalchi senza la prescritta autorizzazione comunale". Alla pratica di condono è allegata una dichiarazione sostitutiva di atto notorio in cui è dichiarato che i lavori abusivi relativi alla costruzione di un soppalco e il cambio di destinazione d'uso del locale erano stati effettuati ed ultimati nel 1960, perciò all'epoca della costruzione del fabbricato.

REGOLARITA' EDILIZIA. Lo stato attuale dell'immobile corrisponde a quanto rappresentato negli elaborati grafici della pratica di condono a meno della presenza di un ripostiglio interno costruito davanti alla bucatra sul prospetto nord ovest, e di un soppalco di altezza irregolare (sia nello spazio soprastante che in quello sottostante) in aderenza al soppalco condonato nella zona di vendita, inoltre non è presente il soppalco condonato nel locale di sgombero davanti all'antibagno. Si richiama quanto già detto a proposito della determinazione della consistenza del bene circa le difficoltà nel rilevare le misure per la presenza di contropareti in cartongesso quasi ovunque.

REGOLARIZZABILITA'. Il soppalco in aderenza a quello condonato non può essere autorizzato; il ripostiglio potrebbe essere regolarizzato con una sanzione dipendente dall'epoca di esecuzione dell'abuso, che deve essere certificata o dichiarata con atto sostitutivo di atto notorio ; con tutta probabilità l'acquirente non può

essere a conoscenza dei fatti, può invece ripristinare lo stato legittimo con la rimozione del nuovo soppalco e del ripostiglio, con un costo stimato a corpo in € 3.000,00 comprendente la rimozione e smaltimento dei materiali, il completamento del pavimento, se necessario, i ripristini di rasatura e tinteggiatura.

#### AGIBILITA'.

In data 19/4/1984 è stata rilasciata dal Sindaco, ad integrazione della dichiarazione di abitabilità n. 357 del 17/2/1960, l'autorizzazione all'usabilità dell'unità immobiliare destinata ad attività commerciale, distinta di n. civici 246, 248, 250, 252, 254, 256 composta da un locale usabile e due accessori, per una superficie lorda di mq. 88.

Non sembra sia stata presentata l'agibilità dopo il conseguimento dell'autorizzazione in sanatoria.

Per questa pratica si stima un costo di € 1.200,00.

Stralcio della pratica di condono e dichiarazione di agibilità sono allegate al n.8.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

A.P.E. L'APE è stata acquisita da IRE S.p.a., servizio della Regione Liguria: certificato n. 07202437764 con scadenza 30/07/2034 (ALL. n. 9), da cui risulta che l'immobile ricade nella classe di prestazione energetica globale D.

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI. Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti, tuttavia lo stato di manutenzione è buono.

Per ottenere la certificazione dell'impianto elettrico, idrico e scarichi, di riscaldamento e raffrescamento si stima un costo complessivo di € 1.500,00 per la revisione le modifiche eventualmente necessarie.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

L'Amministratore del condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha inviato il consuntivo dell'esercizio 2023-2024 in cui le spese relative al piano fondi sono rispettivamente di 1.553,29 oltre 58,34 acqua e 53,85 parti uguali per un totale di e 1.665,48; nel preventivo 2024-2025 le spese generali sono di 1.164,98 oltre acqua 60,07 e 42,86 parti uguali per un totale di 1.267,91.

Le spese ordinarie dell'esercizio 2023/2024 (consuntivo) e dell'esercizio 2024/2025 (preventivo) sono di € 2.933,39.

I millesimi dell'unità immobiliare sono 130.

Il debito pregresso a saldo dell'esercizio 2022/2023 è segnato in € 2.290,32.

In data 21/10/2024 sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria del rifacimento dei terrazzi all'ultimo piano, che sono ora in corso; la quota di competenza del piano fondi è di 7.280,40, calendarizzati in 8 rate di 910,05 € fra aprile e novembre 2025, al momento non pagate.

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 250, piano T

L'unità immobiliare si trova al piano terreno di un fabbricato di cinque piani oltre all'attico, edificato fra la fine degli anni '50 e l'inizio degli anni '60, ben visibile dalla strada; la superficie di vendita è di circa 138 mq, con altezza interna di 4,12 m, e presenta cinque vetrine affacciate su Corso Europa, e tre in tutto sui prospetti laterali, cui sono assegnati i civici pari dal 244 al 256, e 260. Gli spazi aperti pertinenziali adiacenti al prospetto principale e a quelli laterali hanno un'estensione di circa 177 mq, di cui 135 carrabili per il parcheggio; sul retro si trova un cortile con superficie di 23 mq circa, compreso fra l'edificio e il muro di contenimento del terreno a monte. E' compreso nella vendita un terreno con estensione di circa 19 mq, che si trova in aderenza al limite nord dell'area scoperta pertinenziale, a una quota superiore, attualmente incolto e inaccessibile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 575, Sub. 15, Categoria C1 - Fg. 48, Part. 575, Sub. 16, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 288.130,50

CRITERI DI STIMA. E' stato adottato il metodo sintetico - comparativo: il più probabile valore di mercato è stato determinato in base ai dati di seguito esposti.

VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI, PUBBLICATI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE (i dati ad oggi disponibili sono fino al mese di luglio 2025). Si sono rilevate diverse compravendite di immobili commerciali nell'intorno piuttosto ristretto dal colle di S. Martino fino al ponte sullo Sturla. La perimetrazione è riportata nell'all. 10. Escludendo l'immobile in categoria D1 (istituti di credito) il valore medio delle compravendite risulta di 1.287 €/mq.

I dati sono riportati nel dettaglio nell'allegato N. 10.

PORTALE ASTE GIUDIZIARIE (astegiudiziarie.it)

Su questa piattaforma sono pubblicizzati due immobili nell'intorno di quello in esame:

- negozio in via Borgoratti 26- 28 r (E.I. 161/2021), piano terreno, due vetrine su strada, esposte a sud, altri due accessi dai prospetti laterali, con superficie commerciale di 190,20 mq articolata in diversi ambienti; valore unitario di stima è di 1.150,00 €/mq, in vendita con valore base d'asta di 182.120,00 € equivalente a 958,00 €/mq circa. Questo immobile si trova a meno di 200 m in linea d'aria dall'immobile in esame, ma la via Borgoratti ha un contesto di visibilità e accessibilità molto differente da Corso Europa;

- negozio in Corso Gastaldi 25-27 r (E.I. 46/2022) piano terreno, due vetrine sotto i portici, con superficie di negozio di 38 mq e retro di circa 50 mq, libero, invenduto alla prima asta 3/7/2025 al prezzo base d'asta di € 63.800,00, equivalente al prezzo unitario di € 1.158,95 € ; in offerta a € 47.850 corrispondente a un valore unitario di 869,00 €/mq. Questo immobile ha caratteristiche estrinseche piuttosto diverse da quello in esame, in quanto Corso Gastaldi ha perduto la maggior parte delle attività commerciali e si presenta piuttosto degradata.

## VALORI OMI PUBBLICATI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Il fabbricato si trova nella zona S. Martino /Corso Gastaldi; i valori minimo e massimo per i negozi sono rispettivamente 930,00 e 1.850,00 €/mq per un valore medio di 1.390,00 €/mq (la scheda OMI è inserita nell'allegato 10).

Questi valori vengono riportati per completezza di informazione, perché in generale il libero mercato può discostarsi anche sensibilmente, ma nella fattispecie sembrano rispecchiare il mercato.

**VALORE UNITARIO DI MERCATO ADOTTATO.** Considerato che il mercato degli immobili commerciali è un settore in crisi per la chiusura di un numero significativo di attività, e che il tasso di sconto si è alzato, considerato che le analisi di mercato sopra esposte evidenziano un valore di mercato unitario medio di circa 1.287,00 €/mq per questo tratto di Corso Europa, consultate anche le agenzie in zona e l'offerta sul mercato, considerato inoltre che l'immobile in esame presenta caratteristiche intrinseche di alto livello (disponibilità di spazi pertinenti per parcheggi, visibilità, stato di manutenzione), delle quali tuttavia si è già in parte tenuto conto nella determinazione della consistenza virtuale con un coefficiente di merito del 15% (che per immobili commerciali l'Agenzia delle Entrate prevede possa variare fino al 20% in più o in meno - vds. paragrafo "consistenza") si adotta come più probabile valore unitario di mercato per l'immobile in esame il prezzo unitario di 1.350,00 €/mq.

Il calcolo, eseguito sulla base della superficie commerciale e del valore di mercato unitario, è da considerarsi come valore a corpo.

**NOTA.** Non si applica una detrazione per lo stato di occupazione dell'immobile, in quanto l'immobile ha una redditività corrispondente al mercato: in base al canone di locazione di 32.400,00 €/mq e al tasso di sconto del 12% generalmente adottato ad oggi per gli immobili commerciali (si trova conferma dello stesso tasso anche nel rapporto fra canone annuale e valori di mercato unitari delle tabelle OMI, che è del 12% circa) col metodo di stima a capitalizzazione del reddito si ricaverebbe un valore di mercato di 270.000,00 €, paragonabile al valore stimato dalla sottoscritta.

| Identificativo corpo                                                      | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Locale commerciale<br>Genova (GE) - CORSO EUROPA 250, piano T | 213,43 mq                | 1.350,00 €/mq   | € 288.130,50       | 100,00%          | € 288.130,50 |
| Valore di stima:                                                          |                          |                 |                    |                  | € 288.130,50 |

Valore di stima: € 288.130,50

## Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore   | Tipo |
|---------------------------------------|----------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 3.000,00 | €    |
| Oneri di regolarizzazione catastale   | 450,00   | €    |
| Agibilità                             | 1.200,00 | €    |
| Certificazioni degli impianti         | 1.500,00 | €    |
| Rischio assunto per mancata garanzia  | 5,00     | %    |

**Valore finale di stima: € 267.573,97**

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.

Bogliasco, li 17/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Tuscano Clelia

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL 1 - perizia in formato privacy
- ✓ Altri allegati - ALL 2 - visure conservatoria
- ✓ Altri allegati - ALL 3 - planimetria con evidenza irregolarità
- ✓ Altri allegati - ALL 4 - atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - ALL 5 - documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - ALL 6 - documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - ALL 7 - contratto di locazione



- ✓ Altri allegati - ALL 8 - condono e agibilità
- ✓ Altri allegati - ALL 9 - APE
- ✓ Altri allegati - ALL 10 - riferimenti per la stima



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - CORSO EUROPA 250, piano T

L'unità immobiliare si trova al piano terreno di un fabbricato di cinque piani oltre all'attico, edificato fra la fine degli anni '50 e l'inizio degli anni '60, ben visibile dalla strada; la superficie di vendita è di circa 138 mq, con altezza interna di 4,12 m, e presenta cinque vetrine affacciate su Corso Europa, e tre in tutto sui prospetti laterali, cui sono assegnati i civici pari dal 244 al 256, e 260. Gli spazi aperti pertinenziali adiacenti al prospetto principale e a quelli laterali hanno un'estensione di circa 177 mq, di cui 135 carrabili per il parcheggio; sul retro si trova un cortile con superficie di 23 mq circa, compreso fra l'edificio e il muro di contenimento del terreno a monte. E' compreso nella vendita un terreno con estensione di circa 19 mq, che si trova in aderenza al limite nord dell'area scoperta pertinenziale, a una quota superiore, attualmente incolto e inaccessibile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 575, Sub. 15, Categoria C1 - Fg. 48, Part. 575, Sub. 16, Categoria F1

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

Destinazione urbanistica: AMBITO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE. I beni ricadono in zona AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica residenziale). VINCOLO PAESAGGISTICO /MONUMENTALE: beni non sono sottoposti alla tutela prevista dalla parte III del D.lgs. 42/2004 (vincolo paesaggistico) né alla tutela prevista dalla parte II del medesimo decreto. VINCOLO IDROGEOLOGICO: i beni non sono soggetti a vincolo idrogeologico.

**Prezzo base d'asta: € 267.573,97**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 73/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 267.573,97

| Bene N° 1 - Locale commerciale |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Genova (GE) - CORSO EUROPA 250, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Locale commerciale<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 48, Part. 575, Sub. 15,<br>Categoria C1 - Fg. 48, Part. 575,<br>Sub. 16, Categoria F1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Superficie</b> | 213,43 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | FABBRICATO. Le facciate e le aree scoperte sono in generale in buono stato di conservazione: si sono rilevate soltanto alcune sfogliature negli intradossi e crepe nei frontalini in corrispondenza dei poggiali. Sono in corso opere di manutenzione straordinaria dei terrazzi, deliberate in data 21/10/2024. UNITA' IMMOBILIARE. L'immobile di trova in buono stato di conservazione. La documentazione fotografica è allegata con il n.6.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>            | L'unità immobiliare si trova al piano terreno di un fabbricato di cinque piani oltre all'attico, edificato fra la fine degli anni '50 e l'inizio degli anni '60, ben visibile dalla strada; la superficie di vendita è di circa 138 mq, con altezza interna di 4,12 m, e presenta cinque vetrine affacciate su Corso Europa, e tre in tutto sui prospetti laterali, cui sono assegnati i civici pari dal 244 al 256, e 260. Gli spazi aperti pertinenziali adiacenti al prospetto principale e a quelli laterali hanno un'estensione di circa 177 mq, di cui 135 carrabili per il parcheggio; sul retro si trova un cortile con superficie di 23 mq circa, compreso fra l'edificio e il muro di contenimento del terreno a monte. E' compreso nella vendita un terreno con estensione di circa 19 mq, che si trova in aderenza al limite nord dell'area scoperta pertinenziale, a una quota superiore, attualmente incolto e inaccessibile. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |           |