

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Greppi Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 77/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                    | 3  |
| Premessa.....                                                    | 3  |
| Descrizione.....                                                 | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                      | 4  |
| Titolarità.....                                                  | 4  |
| Confini.....                                                     | 4  |
| Consistenza.....                                                 | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                  | 5  |
| Dati Catastali.....                                              | 6  |
| Stato conservativo.....                                          | 6  |
| Parti Comuni.....                                                | 7  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                      | 7  |
| Stato di occupazione.....                                        | 7  |
| Provenienze Ventennali.....                                      | 8  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                   | 9  |
| Normativa urbanistica.....                                       | 11 |
| Regolarità edilizia.....                                         | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                               | 12 |
| Stima / Formazione lotti.....                                    | 12 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                      | 15 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                         | 15 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 77/2025 del R.G.E..... | 16 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 147.217,50</b> .....      | 16 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....     | 17 |

All'udienza del 16/04/2025, il sottoscritto Arch. Greppi Laura, con studio in Via Marcello Staglieno 10 /3 - 16129 - Genova (GE), email arch.greppi@gmail.com, PEC laura.greppi@archiworldpec.it, Tel. 347-4807230, Fax 0108 448939, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Genova (GE) - VIA CERUSA , edificio 39-41R, piano T-1

L'immobile di cui è causa è un locale adibito a ristorante /trattoria situato all'interno di uno dei tre borghi Storici - Leira, Gattega e Cerusa - del più ampio quartiere di Voltri, posto all'estrema periferia occidentale di Genova, a circa 17 km (verso ovest-nord-ovest) dal centro della città.

L'accesso al ristorante è dalla Via Cerusa, strada pedonale che attraversa il borgo.

Internamente, entrando al Piano Terra si trovano le due sale del ristorante separate da due piccoli locali di servizio e da un vano scala centrale. Proseguendo si trovano la cucina, formata da due ampi locali, alcuni spazi adibiti ai servizi occorrenti all'attività (cella frigo, cantina, ripostiglio etc.), non che i servizi igienici a servizio del pubblico. Sul fondo dell'area servizi si trovano anche le due scale che danno accesso al Primo Piano.

Qui trovano spazio: sul lato esposto ad Est un locale ad uso privato dotato di servizio igienico; sul lato esposto ad Ovest un ampio locale deposito.

A breve distanza a piedi - circa 300 mt - si trova l'ampio Parcheggio pubblico gratuito, V. ai Cantieri che garantisce una buona accessibilità al locale nonostante sia situato in area pedonale.

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

Regime fiscale della vendita:

L'immobile oggetto di stima è censito in Catasto Fabbricati alla categoria C/1 (immobile strumentale per natura) ed è di proprietà di una società in accomandita semplice.

Ai sensi dell'art. 10, n. 8-ter, del DPR 633/1972, la cessione sarà, di regola, esente da IVA, salvo che la procedura opti per l'imponibilità ai fini IVA.

In assenza di opzione, l'aggiudicazione sarà assoggettata a imposta di registro nella misura del 9%, oltre a imposta ipotecaria e catastale in misura fissa (€ 50 ciascuna).

Tale regime fiscale sarà confermato e riportato nell'avviso di vendita e nell'atto di trasferimento.



## 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)

Il titolare dell'immobile risulta correttamente l'odierno esecutato.

[Allegato A - Atto di Provenienza](#)

## CONFINI

L'immobile presenta i seguenti confini:

- Nord: distacco
- Est: altra u.i.u.
- Sud: Via Cerusa
- Ovest: altra u.i.u.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Negozio                               | 149,00 mq           | 167,00 mq           | 1            | 167,00 mq                       | 2,70 m  | T-1   |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 167,00 mq                       |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 167,00 mq                       |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I dati di superficie inseriti ai fini della stima sono quelli desunti dalla planimetria ovvero dalla visura catastale in atti.

Tale consistenza è confermata dal rilievo effettuato in loco a seguito del sopralluogo esperito in data 27 Sett. 2025.

Allegato B - Visura Catastale

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 17/07/2003 al 22/07/2003 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. VOL, Fg. 31, Part.<br>104, Sub. 10, Zc. 2<br>Categoria C1<br>Cl.5, Cons. 149 MQ<br>Rendita € 2.608,68<br>Piano t-1<br>Graffato<br>map.105sub.2_106sub.<br>17 |
| Dal 22/07/2003 al 01/08/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. VOL, Fg. 31, Part.<br>104, Sub. 10, Zc. 2<br>Categoria C1<br>Cl.5, Cons. 149 MQ<br>Rendita € 2.608,68<br>Piano T-1<br>Graffato<br>map105sub.2_106sub<br>17   |
| Dal 01/08/2005 al 02/08/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. VOL, Fg. 31, Part.<br>104, Sub. 10, Zc. 2<br>Categoria C1<br>Cl.5, Cons. 149 MQ<br>Rendita € 2.608,68<br>Piano T-1<br>Graffato<br>map.105sub.2_106sub<br>17  |
| Dal 02/08/2007 al 30/08/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. VOL, Fg. 31, Part.<br>104, Sub. 10, Zc. 2<br>Categoria C1<br>Cl.5, Cons. 149 MQ<br>Rendita € 2.608,68<br>Piano T-1<br>Graffato<br>map.105sub.2_106sub<br>17  |
| Dal 30/08/2007 al 07/07/2011 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. VOL, Fg. 31, Part.<br>104, Sub. 10, Zc. 2<br>Categoria C1<br>Cl.5, Cons. 149 MQ                                                                              |



|                              |                   |                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              |                   | Rendita € 2.608,68<br>Piano T-1<br>Graffato<br>map.105sub.2_106sub.17                                                                                                                                               |
| Dal 07/07/2011 al 12/06/2012 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. VOL, Fg. 31, Part. 104, Sub. 10, Zc. 2<br>Categoria C1<br>Cl.5, Cons. 149 MQ<br>Rendita € 2.608,68<br>Piano T-1<br>Graffato<br>map.105sub.3_106sub.17                             |
| Dal 12/06/2012 al 22/09/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. VOL, Fg. 31, Part. 104, Sub. 10, Zc. 2<br>Categoria C1<br>Cl.5, Cons. 149<br>Superficie catastale 167 mq<br>Rendita € 2.608,68<br>Piano T-1<br>Graffato<br>map.105sub.3_106sub.17 |

L'immobile è correttamente in capo all'odierna esecutata

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |           |       |                        |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|------------------------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |           |       |                        |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita   | Piano | Graffato               |
| VOL                     | 31     | 104   | 10   | 2                   | C1        | 5      | 149         | 167 mq               | 2608,68 € | T-1   | map.105sub.3_106sub.17 |

### Corrispondenza catastale

#### Non sussiste corrispondenza catastale.

Esperito il sopralluogo del cespite sono state evidenziate alcune lievi difformità circa la corrispondenza dello stato attuale con la planimetria catastale in atti.

Si tratta tuttavia di difformità rientranti nella definizione di "variazioni catastali non rilevanti" la cui entità NON comporta modifica e/o alterazione della consistenza del cespite e relativa rendita:

- Al piano terreno: Chiusura del varco di comunicazione rappresentato tra una porzione di cucina e la sala ristorante adiacente (lato Est).

- al piano terreno: chiusura della porta di comunicazione rappresentata tra la zona servizi ed il locale cantina.

- al piano terreno: mancata realizzazione della scala come raffigurata; in luogo di questa è presente una semplice scala in legno rettilinea appoggiata alla muratura.

In questi casi, non è obbligatorio presentare una pratica di aggiornamento catastale (Docfa) all'Agenzia delle Entrate, ma è consigliabile richiedere a un tecnico abilitato un attestato di conformità per dimostrare che la difformità è di piccola entità e non necessaria da sanare; tuttavia nel caso in cui le medesime difformità fossero da sanare a titolo urbanistico /edilizio, si rende comunque necessario presentare la relativa variazione catastale.

#### Allegato C - Planimetria Catastale

#### Allegato C1 - Planimetria con evidenza delle difformità

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo, ben rifinito ed arredato.

Il pavimento delle sale ristorante è in gres porcellanato rifinito simil legno, mentre nelle aree di servizio sono posate piastrelle di gres ordinarie posate in diagonale.

Il servizio igienico per l'utenza è correttamente predisposto anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria e dotato di antibagno.

#### Allegato D - Documentazione fotografica

### PARTI COMUNI

L'immobile non presenta parti comuni con altri cespiti.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di edificio storico con murature in pietra o miste mattoni/pietra.

Alcune partizioni interne sono semplice tramezzi in mattoni forati.

Gli infissi sono in ordine, con telaio in legno e vetro singolo e/o doppio.

Presente impianto autonomo di acqua calda sanitaria oltre ad impianto altresì autonomo per riscaldamento/raffrescamento (inverter) assicurato da un doppio sistema dual split che serve l'estensione della cucina, la sala



ristorante più grande ed il locale privato posto al piano primo sul fronte Est (sopra il locale cantina) e da un sistema mono split che serve la sala ristorante più piccola posta all'ingresso del locale.

La zona servizi situata nel retro, dove trova collocazione le celle frigorifere, un disimpegno e gli accessi ai locali posti al piano primo, risulta dotata di copertura in lamiera ondulata a doppio strato (uno interno ed uno esterno).

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/07/2020
- Scadenza contratto: 30/06/2026

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.000,00

Per i primi tre mesi il canone di locazione era stato pattuito in Euro 700,00 /mese

Il canone di locazione annuale, al momento della prima registrazione, ammonta ad Euro 10.800,00

### Allegato E - Contratto di Locazione

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                         |                   |                              |             |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------|
| Dal 28/01/1998 al 01/08/2005 | **** Omissis **** | DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE |                   |                              |             |
|                              |                   | Rogante                      | Data              | Repertorio N°                | Raccolta N° |
|                              |                   |                              | 29/07/1997        | 36                           | 6662        |
|                              |                   | Trascrizione                 |                   |                              |             |
|                              |                   | Presso                       | Data              | Reg. gen.                    | Reg. part.  |
|                              |                   | GENOVA                       | 06/12/2003        | 45876                        | 27604       |
|                              |                   | Registrazione                |                   |                              |             |
|                              |                   | Presso                       | Data              | Reg. N°                      | Vol. N°     |
|                              |                   | GENOVA                       | 06/12/2003        |                              |             |
|                              |                   | Dal 01/08/2005 al            | **** Omissis **** | DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE |             |



|                              |                   |                    |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|--------------------|------------|---------------|-------------|
| 30/08/2007                   |                   | ASTE GIUDIZIARIE®  |            |               |             |
|                              |                   | Rogante            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                    | 01/08/2005 | 27            | 337         |
|                              |                   | Trascrizione       |            |               |             |
|                              |                   | Presso             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | GENOVA             | 14/12/2005 | 72009         | 46355       |
|                              |                   | Registrazione      |            |               |             |
|                              |                   | Presso             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 30/08/2007 al 22/09/2025 | **** Omissis **** | ASTE GIUDIZIARIE®  |            |               |             |
|                              |                   | Rogante            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio A. Castello | 30/08/2007 | 89458         | 32616       |
|                              |                   | Trascrizione       |            |               |             |
|                              |                   | Presso             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | GENOVA             | 07/09/2007 | 39088         | 21812       |
|                              |                   | Registrazione      |            |               |             |
|                              |                   | Presso             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | GENOVA             | 07/09/2007 |               |             |

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 risulta variata.

La copia dell'atto di provenienza è in corso di richiesta ed attesa di riscontro da parte dell'Archivio Notarile distrettuale di Genova.

#### Allegato F - Note Trascrizione

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 22/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a GENOVA il 07/09/2007  
Reg. gen. 39090 - Reg. part. 10880  
Quota: 1/1  
Importo: € 434.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 217.000,00  
Rogante: NOTAIO A.CASTELLO  
Data: 30/08/2007  
N° repertorio: 89459  
N° raccolta: 32617
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a GENOVA il 15/05/2008  
Reg. gen. 18131 - Reg. part. 3461  
Quota: 1/1  
Importo: € 194.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 97.000,00  
Rogante: NOTAIO A.CASTELLO  
Data: 13/05/2008  
N° repertorio: 90279  
N° raccolta: 33285
- **IPOTECA LEGALE** derivante da TITOLO  
Iscritto a GENOVA il 12/08/2015  
Reg. gen. 21894 - Reg. part. 3366  
Quota: 1/1  
Importo: € 52.020,92  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 26.010,46  
Rogante: EQUITALIA NORD S.P.A.  
Data: 06/08/2015  
N° repertorio: 2097  
N° raccolta: 4815
- **IPOTECA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO ESECUTIVO  
Iscritto a GENOVA il 10/11/2016  
Reg. gen. 33412 - Reg. part. 5618  
Quota: 1/1  
Importo: € 62.816,32  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 31.408,16  
Rogante: EQUITALIA RISCOSSIONE  
Data: 09/11/2016  
N° repertorio: 3363  
N° raccolta: 4816

- **IPOTECA RISCOSSIONE** derivante da TITOLO  
Iscritto a GENOVA il 05/05/2017  
Reg. gen. 14288 - Reg. part. 2548  
Quota: 1/1  
Importo: € 69.647,02  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 34.826,51  
Rogante: EQUITALIA RISCOSSIONE  
Data: 04/05/2017  
N° repertorio: 4540  
N° raccolta: 4817

- **IPOTECA RISCOSSIONE** derivante da TITOLO  
Iscritto a GENOVA il 08/06/2023  
Reg. gen. 19593 - Reg. part. 2404  
Quota: 1/1  
Importo: € 81.237,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 40.618,99  
Rogante: EQUITALIA RISCOSSIONE  
Data: 07/06/2023  
N° repertorio: 8115  
N° raccolta: 4823

#### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a GENOVA il 08/02/2025  
Reg. gen. 12183 - Reg. part. 9732  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, ammonta generalmente a circa 294€, comprendenti imposta ipotecaria, imposta di bollo e tassa ipotecaria:

Imposta ipotecaria: 200,00 euro

Imposta di bollo: 59,00 euro

Tassa ipotecaria: 35,00 euro

## NORMATIVA URBANISTICA

Il P.U.C. Vigente inquadra l'immobile come segue:

- Assetto Urbanistico: all'interno dell'ambito AC-AR - Ambito di Conservazione Antica Romana (Funzioni ammesse

Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici.

Complementari: esercizi di vicinato, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili)

- Livello Paesaggistico Puntuale: "Elemento Storico 7 artistico ed emergenza esteticamente rilevante" - ricade altresì all'interno dell' Ambito del Paesaggio Costiero - Arco Costiero di Riqualficazione Fronte Mare di Voltri.

- Il Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al Dlgs 42 /04, inquadra altresì l'area in cui ricade il bene in esame all'interno di "LIMITE AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (BELLEZZA D' INSIEME) e LIMITE AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (42 D.M. '85)".

La zona NON risulta sottoposta a Vincolo Idrogeologico.

Per quanto riguarda la Normativa dell'ex Piano di Bacino Ambiti 12 e 13, ora Piano Gestione Rischio Alluvioni dell'Autorità di Bacino, l'area non è soggetta a particolari condizioni di rischio.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Come già precisato al capitolo referente la conformità catastale, l'immobile presenta alcune lievi difformità in ordine ad opere interne di modesta entità: chiusura di due varchi e mancata realizzazione della scala in luogo della quale è presente una scala rettilinea in legno appoggiata alla muratura.

Tali interventi, pur essendo di minore rilevanza, essendo stati eseguiti su un immobile sottoposto a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, non rientrano nei disposti dell'Art. 34 -bis Tolleranze costruttive del DPR 380/01 s.m.i. e pertanto possono essere regolarizzate solo con un'istanza di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria che prevede una sanzione di Euro 1.000,00 - Art. 6 bis. (Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata) comma 5, DPR 380/01 s.m.i.

In ordine alle autorizzazioni edilizie, posto che l'edificio è certamente di costruzione antecedente al 1967, risultano i seguenti titoli abilitativi:

- D.I.A. n. 5880 /2007 - Ristrutturazione Edilizia

- Variante in Corso d'Opera: D.I.A. n. 6478 /2010 (v.c.o. alla D.I.A. n. 5880 /2007)

- Sanatoria ai sensi dell'art.37 DPR 380/01 - Opere interne ed Esterne eseguite in diffinità dalla D.I.A. n. 5880 /2007 e D.I.A. n. 6478 /2010 - Provvedimento n. 105 del 16 Febb 2012

Sono stati altresì individuati i seguenti interventi:

- D.I.A. 5423\_2007 - Manutenzione Straordinaria: l'istanza risulta respinta
- S.C.I.A. 1732\_2013 - Manutenzione straordinaria copertura

Non risulta in atti il Certificato di Agibilità.

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità relative agli impianti installati.

L'Attestato di Prestazione Energetica è in corso di definizione in quanto quello preesistente - l'APE n. 53505 del 09/12/2013 - risulta scaduto da quasi due anni.

#### Allegato G - Documentazione accesso atti-Titoli abilitativi

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Nulla da evidenziare

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Genova (GE) - VIA CERUSA , edificio 39-41R, piano T-1

L'immobile di cui è causa è un locale adibito a ristorante /trattoria situato all'interno di uno dei tre borghi Storici - Leira, Gattega e Cerusa - del più ampio quartiere di Voltri, posto all'estrema periferia occidentale di Genova, a circa 17 km (verso ovest-nord-ovest) dal centro della città. L'accesso al ristorante è dalla Via Cerusa, strada pedonale che attraversa il borgo. Internamente, entrando al Piano Terra si trovano le due sale del ristorante separate da due piccoli locali di servizio e da un vano scala centrale. Proseguendo si trovano la cucina, formata da due ampi locali, alcuni spazi adibiti ai servizi occorrenti all'attività (cella frigo, cantina, ripostiglio etc.), non che i servizi igienici a servizio del pubblico. Sul fondo dell'area servizi si trovano anche le due scale che danno accesso al Primo Piano. Qui trovano spazio: sul lato esposto ad Est un locale ad uso privato dotato di servizio igienico; sul lato esposto ad Ovest un ampio locale deposito. A breve distanza a piedi - circa 300 mt - si trova l'ampio Parcheggio pubblico gratuito, V. ai Cantieri che garantisce una buona accessibilità al locale nonostante sia situato in area pedonale.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 104, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C1, Graffato map.105sub.3\_106sub.17**



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

Valore di stima del bene: € 158.650,00

Al fine di determinare il valore unitario del bene, la scrivente ha comparato i costi medi riscontrati dalla consultazione dei Valori Immobiliari Dichiarati presenti negli archivi dell'Agenzia Delle Entrate, dei Valori tabellari dell'O.M.I., anch'essi desunti dai valori dichiarati, non che di quelli consultati tramite i portali de "Il Borsino Immobiliare" e "REquot-quotazioni Immobiliari" seppur non tutti riconducibili all'anno in corso.

Tramite il Portale "REquot-quotazioni Immobiliari" è stato altresì ricavato un grafico referente lo storico delle quotazioni immobiliari per la zona di interesse che, nell'evidenziare un calo progressivo dal 2010, si attesta tuttavia all'anno 2021.

In generale si rileva che il settore terziario-commerciale immobiliare in Italia mostra un aumento delle compravendite di uffici e negozi a partire dal II trimestre 2025, con una crescita diffusa su tutto il territorio nazionale. Si assiste a un'espansione dei volumi nel terziario commerciale, trainata soprattutto dall'aumento delle transazioni che riguarda anche i negozi e gli altri comparti.

Considerando che i valori medi riscontrati si aggirano intorno al valore di € 1.000,00 /mq e tenendo conto altresì delle caratteristiche intrinseche del bene in esame, la sua posizione ed il tipo di attività svolta, la scrivente ha ritenuto congruo attestare il valore unitario del bene in € 950,00 /mq.

In riferimento agli oneri di regolarizzazione del bene, si rimanda a quanto enunciato al capitolo referente la regolarità edilizia ed altresì al capitolo finale della stima del lotto con relativi deprezzamenti conteggiati.

| Identificativo corpo                                                         | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Ristorante Genova (GE) - VIA CERUSA , edificio 39-41R, piano T-1 | 167,00 mq                | 950,00 €/mq     | € 158.650,00       | 100,00%          | € 158.650,00 |
| Valore di stima:                                                             |                          |                 |                    |                  | € 158.650,00 |

**Valore di stima: € 158.650,00**

**Allegato H - Valori comparativi di stima**

**Deprezziamenti**

| Tipologia deprezzamento               | Valore  | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Altro                                 | 5,00    | %    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 3500,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 147.217,50**

Al fine di determinare il valore del bene, la scrivente ha utilizzato il metodo di stima comparativo confrontando i valori dei beni simili compravenduti e quotati per la zona di interesse.

In particolare sono stati messi a confronto i costi medi riscontrati dalla consultazione dei Valori Immobiliari Dichiarati presenti negli archivi dell'Agenzia Delle Entrate, dei Valori tabellari dell'O.M.I., anch'essi desunti dai valori dichiarati, non che di quelli consultati tramite i portali de "Il Borsino Immobiliare" e "REquot-quotazioni Immobiliari" seppur non tutti riconducibili all'anno in corso.

In riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica /edilizia del bene, come già evidenziato al capitolo referente la regolarità edilizia del cespite, le opere interne eseguite senza autorizzazione, possono essere regolarizzate con un'istanza di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria che prevede una sanzione di Euro 1.000,00 - Art. 6 bis. (Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata) comma 5, DPR 380/01 s.m.i.

Oltre al costo dell'oblazione, saranno da considerare gli onorari professionali del tecnico abilitato stimabili in € 2.500,00 comprensivi di oneri di legge.

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 03/10/2025

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **Allegato A - Atto di Provenienza**
- ✓ **Allegato B- Visura Catastale**
- ✓ **Allegato C - Planimetria Catastale**
- ✓ **Allegato C1 - Planimetria con evidenza delle difformità**
- ✓ **Allegato D - Documentazione fotografica**
- ✓ **Allegato E - Contratto di Locazione**
- ✓ **Allegato F - Note Trascrizione**

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Greppi Laura





✓ Allegato G - Documentazione accesso atti-Titoli abilitativi

✓ Allegato H - Valori comparativi di stima



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Genova (GE) - VIA CERUSA , edificio 39-41R, piano T-1

L'immobile di cui è causa è un locale adibito a ristorante /trattoria situato all'interno di uno dei tre borghi Storici - Leira, Gattega e Cerusa - del più ampio quartiere di Voltri, posto all'estrema periferia occidentale di Genova, a circa 17 km (verso ovest-nord-ovest) dal centro della città. L'accesso al ristorante è dalla Via Cerusa, strada pedonale che attraversa il borgo. Internamente, entrando al Piano Terra si trovano le due sale del ristorante separate da due piccoli locali di servizio e da un vano scala centrale. Proseguendo si trovano la cucina, formata da due ampi locali, alcuni spazi adibiti ai servizi occorrenti all'attività (cella frigo, cantina, ripostiglio etc.), non che i servizi igienici a servizio del pubblico. Sul fondo dell'area servizi si trovano anche le due scale che danno accesso al Primo Piano. Qui trovano spazio: sul lato esposto ad Est un locale ad uso privato dotato di servizio igienico; sul lato esposto ad Ovest un ampio locale deposito. A breve distanza a piedi - circa 300 mt - si trova l'ampio Parcheggio pubblico gratuito, V. ai Cantieri che garantisce una buona accessibilità al locale nonostante sia situato in area pedonale.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 104, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C1, Graffato map.105sub.3\_106sub.17**

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

Destinazione urbanistica: Il P.U.C. Vigente inquadra l'immobile come segue: - Assetto Urbanistico: all'interno dell'ambito AC-AR - Ambito di Conservazione Antica Romana (Funzioni ammesse Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici. Complementari: esercizi di vicinato, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili) - Livello Paesaggistico Puntuale: "Elemento Storico 7artistico ed emergenza esteticamente rilevante" - ricade altresì all'interno dell' Ambito del Paesaggio Costiero - Arco Costiero di Riqualificazione Fronte Mare di Voltri. - Il Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al Dlgs 42 /04, inquadra altresì l'area in cui ricade il bene in esame all'interno di "LIMITE AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (BELLEZZA D' INSIEME) e LIMITE AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (42 D.M. '85)". La zona NON risulta sottoposta a Vincolo Idrogeologico. Per quanto riguarda la Normativa dell'ex Piano di Bacino Ambiti 12 e 13, ora Piano Gestione Rischio Alluvioni dell'Autorità di Bacino, l'area non è soggetta a particolari condizioni di rischio.

**Prezzo base d'asta: € 147.217,50**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 77/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 147.217,50

| Bene N° 1 - Ristorante                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |           |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:                                   | Genova (GE) - VIA CERUSA, edificio 39-41R, piano T-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |           |
| Diritto reale:                                | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:                           | Ristorante<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 31, Part. 104, Sub. 10, Zc. 2,<br>Categoria C1, Graffato<br>map.105sub.3_106sub.17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Superficie | 167,00 mq |
| Stato conservativo:                           | L'immobile si presenta in buono stato conservativo, ben rifinito ed arredato. Il pavimento delle sale ristorante è in gres porcellanato rifinito simil legno, mentre nelle aree di servizio sono posate piastrelle di gres ordinarie posate in diagonale. Il servizio igienico per l'utenza è correttamente predisposto anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria e dotato di antibagno.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |           |
| Descrizione:                                  | L'immobile di cui è causa è un locale adibito a ristorante /trattoria situato all'interno di uno dei tre borghi Storici - Leira, Gattega e Cerusa - del più ampio quartiere di Voltri, posto all'estrema periferia occidentale di Genova, a circa 17 km (verso ovest-nord-ovest) dal centro della città. L'accesso al ristorante è dalla Via Cerusa, strada pedonale che attraversa il borgo. Internamente, entrando al Piano Terra si trovano le due sale del ristorante separate da due piccoli locali di servizio e da un vano scala centrale. Proseguendo si trovano la cucina, formata da due ampi locali, alcuni spazi adibiti ai servizi occorrenti all'attività (cella frigo, cantina, ripostiglio etc.), non che i servizi igienici a servizio del pubblico. Sul fondo dell'area servizi si trovano anche le due scale che danno accesso al Primo Piano. Qui trovano spazio: sul lato esposto ad Est un locale ad uso privato dotato di servizio igienico; sul lato esposto ad Ovest un ampio locale deposito. A breve distanza a piedi - circa 300 mt - si trova l'ampio Parcheggio pubblico gratuito, V. ai Cantieri che garantisce una buona accessibilità al locale nonostante sia situato in area pedonale. |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:                       | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |           |
| Continuità trascrizioni<br>ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |           |
| Stato di occupazione:                         | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |           |



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 08/02/2025

Reg. gen. 12183 - Reg. part. 9732

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

