

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gennaro Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 393/2025 del R.G.E.

contro

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

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

## SOMMARIO

---

Incarico .....	6
Premessa .....	6
Lotto 1 .....	7
Descrizione .....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
Titolarità .....	8
Confini .....	8
Consistenza .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
Dati Catastali .....	9
Stato conservativo .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Lotto 2 .....	13
Descrizione .....	14
Completezza documentazione ex art. 567 .....	14
Titolarità .....	14
Confini .....	14
Consistenza .....	14
Cronistoria Dati Catastali .....	15
Dati Catastali .....	15
Stato conservativo .....	15
Parti Comuni .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	16
Stato di occupazione .....	16
Provenienze Ventennali .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	17
Normativa urbanistica .....	18
Regolarità edilizia .....	18
Vincoli od oneri condominiali .....	18
Lotto 3 .....	19

Descrizione.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via della Costa 34, interno 13, piano T.....	20
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Arenzano (GE) - presso Via della Costa 34.....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via della Costa 34, interno 13, piano T.....	20
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Arenzano (GE) - presso Via della Costa 34.....	20
Titolarità.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via della Costa 34, interno 13, piano T.....	20
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Arenzano (GE) - presso Via della Costa 34.....	21
Confini.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via della Costa 34, interno 13, piano T.....	21
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Arenzano (GE) - presso Via della Costa 34.....	21
Consistenza.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via della Costa 34, interno 13, piano T.....	21
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Arenzano (GE) - presso Via della Costa 34.....	22
Cronistoria Dati Catastali.....	22
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via della Costa 34, interno 13, piano T.....	22
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Arenzano (GE) - presso Via della Costa 34.....	22
Dati Catastali.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via della Costa 34, interno 13, piano T.....	23
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Arenzano (GE) - presso Via della Costa 34.....	23
Precisazioni.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via della Costa 34, interno 13, piano T.....	24
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Arenzano (GE) - presso Via della Costa 34.....	24
Stato conservativo.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via della Costa 34, interno 13, piano T.....	24
Parti Comuni.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via della Costa 34, interno 13, piano T.....	24
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Arenzano (GE) - presso Via della Costa 34.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Arenzano (GE) - presso Via della Costa 34.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25

<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via della Costa 34, interno 13, piano T.....	25
Stato di occupazione.....	25
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via della Costa 34, interno 13, piano T.....	25
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Arenzano (GE) - presso Via della Costa 34 .....	25
Provenienze Ventennali.....	25
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via della Costa 34, interno 13, piano T.....	25
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Arenzano (GE) - presso Via della Costa 34 .....	26
Formalità pregiudizievoli.....	26
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via della Costa 34, interno 13, piano T.....	26
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Arenzano (GE) - presso Via della Costa 34 .....	27
Normativa urbanistica.....	28
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via della Costa 34, interno 13, piano T.....	28
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Arenzano (GE) - presso Via della Costa 34 .....	28
Regolarità edilizia.....	29
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via della Costa 34, interno 13, piano T.....	29
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Arenzano (GE) - presso Via della Costa 34 .....	29
Vincoli od oneri condominiali .....	30
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via della Costa 34, interno 13, piano T.....	30
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Arenzano (GE) - presso Via della Costa 34 .....	30
Stima / Formazione lotti.....	31
<b>Lotto 1</b> .....	31
<b>Lotto 2</b> .....	32
<b>Lotto 3</b> .....	34
Riepilogo bando d'asta .....	37
<b>Lotto 1</b> .....	37
<b>Lotto 2</b> .....	37
<b>Lotto 3</b> .....	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 393/2025 del R.G.E.....	38
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 10.450,00</b> .....	38
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 83.600,00</b> .....	38
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 537.225,00</b> .....	38
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	40
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Sapello 37R, piano T .....	40
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Arenzano (GE) - Via Capitan Romeo 52-54, piano T.....	40

<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via della Costa 34, interno 13, piano T.....	41
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Arenzano (GE) - presso Via della Costa 34 .....	42

## INCARICO

---

---

In data 19/11/2025, il sottoscritto Ing. Gennaro Roberto, con studio in Via Fratelli Gazzo, 3/2 - 16010 - Serra Riccò (GE), email [ing.roberto.gennaro@gmail.com](mailto:ing.roberto.gennaro@gmail.com), PEC [roberto.gennaro@ingpec.eu](mailto:roberto.gennaro@ingpec.eu), Tel. 347 0533749, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Sapello 37R, piano T
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Arenzano (GE) - Via Capitan Romeo 52-54, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via della Costa 34, interno 13, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Arenzano (GE) - presso Via della Costa 34

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Sapello 37R, piano T

## DESCRIZIONE

---

Locale magazzino attualmente adibito a negozio, sito al piano terreno, distinto con il civico 37R, composto da un unico vano.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

L'immobile confina con: strada, altra u.i. su tre lati

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	19,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>22,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>22,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/09/1986 al 20/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. PRA, Fg. 13, Part. 107, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.7, Cons. 17 Superficie catastale 22 mq Rendita € 135,21 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
PRA	13	107	1	2	C2	7	17	22 mq	135,21 €	T		

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

Manca la rappresentazione della porta finestra fronte strada e del finestrino sul lato nord, correttamente rappresentate nella planimetria allegata alla P.E. 2761/1997. Occorre aggiornamento planimetrico.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato più ampio in cui è inserito l'immobile è di antica costruzione, con struttura portante in muratura di pietrame misto.

Il locale ha pavimenti e pareti piastrellate, soffitto a volta tinteggiato. Fronte strada si aprono una grande

vetrina con inferriata esterna richiudibile e una porta finestra in alluminio e vetro.

## 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: 30/09/2011
- Scadenza contratto: 01/09/2018
- Scadenza disdetta: 28/02/2018

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 300,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 3.600,00

Si uniscono contratto di locazione e attestazioni ricevute di registrazione e rinnovi

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/1986	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		C. Canepa	24/09/1986	17677	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	23/10/1986	27998	20040
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si allega atto di provenienza

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 09/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 06/02/2025  
Reg. gen. 3906 - Reg. part. 552  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 30/05/2025  
Reg. gen. 18810 - Reg. part. 2825  
Quota: 1/1  
Importo: € 358.919,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Genova il 16/10/2025  
Reg. gen. 34864 - Reg. part. 27416  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile è ubicato in ambito di AC-UR del vigente PUC del Comune di Genova. Si allega interrogazione urbanistica di dettaglio

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato costruito in epoca remota.  
Agli atti del Comune di Genova risultano essere presenti le seguenti P.E.  
- 2761/1997 (allegata alla presente)  
- 4590/2004 (non reperita dal SUE come da dichiarazione allegata)

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi attuale difforme dalle specifiche prescrittive indicate nella 2761/1997, in quanto la porta finestra realizzata non risulta essere di colore verde scuro.

Il locale risulta inoltre essere stato messo in comunicazione con vano attiguo (altra u.i. non oggetto di procedura) tramite apertura di varco in muro di spina.

Sussiste necessità di regolarizzazione, ovvero di rimessa in pristino stato.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per quanto riferito in sede di sopralluogo e per quanto nei limiti dell'accertabile, non esiste amministrazione condominiale di riferimento.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Arenzano (GE) - Via Capitan Romeo 52-54, piano T

## DESCRIZIONE

---

In Arenzano, locale ad uso negozio, distinto con i numeri 52-54 di Via Capitan Romeo, già distinto con i civv. 26R-28R, posto al piano terra, composto da vano vendita, bagno e antibagno.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

L'immobile confina con: Via Capitan Romeo, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e/o suoi aventi causa, proprietà eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e/o loro aventi causa

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	36,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>44,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>44,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/06/2000 al 20/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 114, Sub. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 20 Superficie catastale 44 mq Rendita € 1.236,40 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	114	1		C1	7	20	44 mq	1236,4 €	T	

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi è difforme da quello rappresentato agli atti catastali, in ragione di una diversa distribuzione interna dell'immobile. Sussiste necessità di regolarizzazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione

## PARTI COMUNI

---

L'immobile è regolarmente amministrato ma, secondo quanto riferito dall'Amministratore pro tempore, non esiste specifico regolamento condominiale

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato più ampio in cui è inserito l'immobile è di antica costruzione, con struttura portante in muratura di pietrame misto.

Il locale ha pavimenti e pareti (in parte) piastrellate, soffitto tinteggiato. Fronte strada si aprono una grande vetrina una porta finestra a doppia anta.

L'immobile è dotato di pdc (split) e di scaldabagno istantaneo.

Si uniscono immagini fotografiche dell'immobile

## 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: 01/05/2017
- Scadenza contratto: 30/04/2029
- Scadenza disdetta: 29/04/2028

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 1.200,00

Si allegano contratto di locazione originale reg. DPGE UT GENOVA 1 anno 2017 serie 3T n. 13206 e riscontro del subentro avvenuto il 12/03/2021

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/2000	**** Omissis ****	Compravendita immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not. Maria Paola Cola	05/06/2000	3810	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	16/06/2000	17294	10988
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si allega atto di provenienza

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 09/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 06/02/2025  
Reg. gen. 3906 - Reg. part. 552  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 30/05/2025  
Reg. gen. 18810 - Reg. part. 2825  
Quota: 1/1  
Importo: € 358.919,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Genova il 16/10/2025  
Reg. gen. 34864 - Reg. part. 27416  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile è ubicato in ambito di riqualificazione del vigente PUC del Comune di Arezano.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato costruito in epoca remota. Riguardo all'immobile in esame risulta agli atti del SUE la DIA N. 188/1998 prot. 5372 del 4/5/1998.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi attuale è conforme a quello rappresentato nella DIA sopra indicata

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 639,19

Interpellato allo scopo, l'Amministratore ha fornito le informazioni di cui all'All. 5a. Non risulta esservi alcun regolamento condominiale.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via della Costa 34, interno 13, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Arenzano (GE) - presso Via della Costa 34

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA DELLA COSTA 34, INTERNO 13, PIANO T**

---

In Comune di Arenzano, località Pineta, al primo piano (primo fuori terra), secondo livello sottostrada, appartamento composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, due camere, due bagni, ripostiglio, disimpegni, spazio esterno adibito a giardino fronte mare.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARENZANO (GE) - PRESSO VIA DELLA COSTA 34**

---

In Comune di Arenzano, località Pineta, nel comprensorio Condominio Costa della Pineta, terreno adibito a spazio a parcheggio pertinenziale dell'appartamento Via della Costa 34/13 (stesso lotto di vendita), distinto con il n. 2.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA DELLA COSTA 34, INTERNO 13, PIANO T**

---

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

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARENZANO (GE) - PRESSO VIA DELLA COSTA 34**

---

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

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA DELLA COSTA 34, INTERNO 13, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

---

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARENZANO (GE) - PRESSO VIA DELLA COSTA 34**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

---

**CONFINI**

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA DELLA COSTA 34, INTERNO 13, PIANO T**

---

L'immobile confina con: giardino dell'appartamento interno quattordici del corpo "E", muro perimetrale verso intercapedine e oltre, strada privata di accesso, muro perimetrale verso scale esterne, muro perimetrale verso proprietà condominiale e oltre linea FF.SS., proprietà condominiale

---

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARENZANO (GE) - PRESSO VIA DELLA COSTA 34**

---

spazio a parcheggio numero uno, spazio a parcheggio numero tre, strada d'accesso

---

**CONSISTENZA**

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA DELLA COSTA 34, INTERNO 13, PIANO T**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Abitazione	92,00 mq	114,00 mq	1	114,00 mq	0,00 m	
Giardino	90,00 mq	104,00 mq	0,25	26,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>140,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>140,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARENZANO (GE) - PRESSO VIA DELLA COSTA 34**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno adibito a posto auto scoperto	10,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11,00 mq</b>		

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA DELLA COSTA 34, INTERNO 13, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/2002 al 20/10/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 1135, Sub. 10 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 159.585,00 Graffato part. 1139
Dal 20/10/2008 al 20/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 1135, Sub. 11 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 120 mq Rendita € 1.595,85 Piano T Graffato part. 1139 sub. 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARENZANO (GE) - PRESSO VIA DELLA COSTA 34**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/2001 al 20/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 1091 Qualità Bosco ad alto fusto Superficie (ha are ca) 00 00 11 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA DELLA COSTA 34, INTERNO 13, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	1135	11		A2	4	6	120 mq	1595,85 €	T	part. 1139 sub. 1

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Risulta essere stata ampliata la finestra che dal soggiorno si affaccia verso il giardino esterno ed è stata modificata la geometria del disimpegno che immette nella camera ovest.  
Sussiste necessità di regolarizzazione

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARENZANO (GE) - PRESSO VIA DELLA COSTA 34**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
25	1091				Bosco ad alto fusto		00 00 11	0,01 €	0,01 €	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il terreno è di fatto adibito a posto auto scoperto. Sussiste necessità di regolarizzazione.

## PRECISAZIONI

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA DELLA COSTA 34, INTERNO 13, PIANO T**

---

E' annessa e compresa nella vendita quota pari a cinque trentesimi sopra reliquiato di terreno posto a sud e sud est del terreno su cui sorgono le case del comparto condominiale

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARENZANO (GE) - PRESSO VIA DELLA COSTA 34**

---

E' annessa e compresa nella vendita quota pari a cinque trentesimi sopra reliquiato di terreno posto a sud e sud est del terreno su cui sorgono le case del comparto condominiale

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA DELLA COSTA 34, INTERNO 13, PIANO T**

---

L'immobile si presenta in buone condizioni interne.

Esternamente si nota un cedimento significativo a livello dei distacchi verso il giardino, con necessità di consolidamento con opere edilizie anche strutturali previa valutazione puntuale di professionista del settore e tramite l'intervento di ditta specializzata.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA DELLA COSTA 34, INTERNO 13, PIANO T**

---

Si rimanda al regolamento condominiale allegato e all'atto di provenienza ove sono specificate le parti comuni, diritti, oneri e obblighi correlati.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARENZANO (GE) - PRESSO VIA DELLA COSTA 34**

---

Si rimanda al regolamento condominiale allegato e all'atto di provenienza ove sono specificate le parti comuni, diritti, oneri e obblighi correlati.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARENZANO (GE) - PRESSO VIA DELLA COSTA 34**

---

Il suddetto spazio a parcheggio all'aperto è soggetto a servitù di passaggio a favore del condominio, per entrare al locale caldaia

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA DELLA COSTA 34, INTERNO 13, PIANO T**

---

Il fabbricato più ampio in cui è inserito l'immobile ha struttura portante a telaio in c.a. con solai in laterocemento.

riscaldamento e ACS autonomo, una unità di raffrescamento split.

Si rimanda alla consultazione del tour virtuale disponibile all'indirizzo <https://youriguide.com/5f7f0450-c3f0-4896-9e19-17e6c4eedc52>

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA DELLA COSTA 34, INTERNO 13, PIANO T**

---

L'immobile risulta libero

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARENZANO (GE) - PRESSO VIA DELLA COSTA 34**

---

L'immobile risulta libero

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA DELLA COSTA 34, INTERNO 13, PIANO T**

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>02/08/2001</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		not. L. Castello	02/08/2001	33166	14011

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si allega atto di provenienza

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARENZANO (GE) - PRESSO VIA DELLA COSTA 34**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>02/08/2001</b>	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not. L. Castello	02/08/2001	33166	14011
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si allega atto di provenienza

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA DELLA COSTA 34, INTERNO 13, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 09/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 04/04/2018  
Reg. gen. 11533 - Reg. part. 1698  
Quota: 1/1

Importo: € 860.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 430.000,00  
Interessi: € 430.000,00  
Percentuale interessi: 100,00 %  
Rogante: Chiavassa Antonio  
Data: 29/03/2018  
N° repertorio: 62929  
N° raccolta: 12179

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 06/02/2025  
Reg. gen. 3906 - Reg. part. 552  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 30/05/2025  
Reg. gen. 18810 - Reg. part. 2825  
Quota: 1/1  
Importo: € 358.919,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Genova il 16/10/2025  
Reg. gen. 34864 - Reg. part. 27416  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARENZANO (GE) - PRESSO VIA DELLA COSTA 34**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 09/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 04/04/2018  
Reg. gen. 11533 - Reg. part. 1698

Quota: 1/1  
Importo: € 860.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 430.000,00  
Interessi: € 430.000,00  
Percentuale interessi: 100,00 %  
Rogante: Chiavassa Antonio  
Data: 29/03/2018  
N° repertorio: 62929  
N° raccolta: 12179

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 06/02/2025  
Reg. gen. 3906 - Reg. part. 552  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 30/05/2025  
Reg. gen. 18810 - Reg. part. 2825  
Quota: 1/1  
Importo: € 358.919,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Genova il 16/10/2025  
Reg. gen. 34864 - Reg. part. 27416  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA DELLA COSTA 34, INTERNO 13, PIANO T**

---

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile è ubicato in area vincolata sotto il profilo paesaggistico.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARENZANO (GE) - PRESSO VIA DELLA COSTA 34**

---

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile è ubicato in area vincolata sotto il profilo paesaggistico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA DELLA COSTA 34, INTERNO 13, PIANO T**

---

Il complesso immobiliare in cui è inserito il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato dichiarato abitabile con decreto del Sindaco di Arenzano in data 19 dicembre 1972 n.28/72. L'immobile in oggetto è stato costruito in virtù

Relativamente all'immobile in oggetto è stata rilasciata dal Sindaco di Arenzano in data 22 febbraio 1992 n.2097/86 concessione in sanatoria ai sensi Capo IV della Legge 28 febbraio 1985 n.47.

Risulta quindi essere stata presentata la CAA prot. 11949/2008.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi attuale è difforme da quello titolato dalla CAA 11949/2008.

Risulta essere stata ampliata la finestra che dal soggiorno si affaccia verso il giardino esterno ed è stata modificata la geometria del disimpegno che immette nella camera ovest.

Sussiste necessità di regolarizzazione; in particolare, considerato che la modifica della finestra configura una modifica del prospetto esterno del fabbricato (in area paesaggisticamente vincolata) e integra violazione dei diritti di terzi (stante che il prospetto esterno è proprietà comune), si consiglia la rimessa in pristino stato.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARENZANO (GE) - PRESSO VIA DELLA COSTA 34**

---

Il complesso immobiliare in cui è inserito il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato dichiarato abitabile con decreto del Sindaco di Arenzano in data 19 dicembre 1972 n.28/72. L'immobile in oggetto è stato costruito in virtù

Non risulta giustificata la trasformazione da terreno a posto auto.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Sussiste necessità di regolarizzazione del posto auto scoperto rispetto al suo effettivo utilizzo.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA DELLA COSTA 34, INTERNO 13, PIANO T

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.612,00

Interpellato allo scopo, l'Amministratore ha fornito le informazioni di cui all'All. 5a, di cui si rimanda la consultazione.

**BENE N° 4** - TERRENO UBICATO A ARENZANO (GE) - PRESSO VIA DELLA COSTA 34

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.612,00

Interpellato allo scopo, l'Amministratore ha fornito le informazioni di cui all'All. 5a, di cui si rimanda la consultazione.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Sapello 37R, piano T  
Locale magazzino attualmente adibito a negozio, sito al piano terreno, distinto con il civico 37R, composto da un unico vano.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 107, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 11.000,00  
Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il criterio di stima sintetico – comparativo. Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione. Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale dell'immobile. Ai fini estimativi, il prezzo di mercato indicativo riferito al parametro adottato per appartamenti della zona in esame può essere valutato in via preliminare consultando le forbici di prezzi fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), affinati con valori venali determinati in base a valutazioni commerciali. L'immobile risulta inserito nel database OMI nella zona cod. D38. L'immobile in esame è censito nella categoria catastale C/2, assimilabile, relativamente alla tipologia edilizia OMI, a "magazzini". Per gli immobili ubicati nella zona di interesse e per tale tipologia edilizia, le ultime rilevazioni della AdE indicano una forbice compresa tra Euro 450,00/mq ed Euro 740,00/mq.

Il database di Borsino Immobiliare, che consente di individuare valutazioni unitarie più capillari, restituisce rilevazioni unitarie medie del venduto, per la tipologia edilizia e la zona in esame, di Euro 400/mq allo stato libero.

Tenuto conto dei limiti e delle finalità del presente mandato, considerate le rilevazioni di cui sopra e considerate le più recenti compravendite in zona, nonché le richieste presenti sul mercato, ritengo equo stimare in Euro 500,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, anche in ragione delle condizioni interne ed esterne dell'immobile, nonché del contesto urbanistico, dell'accessibilità, delle esposizioni e degli affacci, della posizione sul piano, dello stato degli impianti, delle pertinenze e di tutte le caratteristiche significative dal punto di vista estimativo

La valutazione sopra elaborata tiene in implicito conto e altrettanto implicitamente compendia la

necessità delle regolarizzazioni edilizie/urbanistiche/catastali e le eventuali debenze rispetto alle spese condominiali insolute indicate nel presente elaborato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino Genova (GE) - Via Sapello 37R, piano T	22,00 mq	500,00 €/mq	€ 11.000,00	100,00%	€ 11.000,00
				Valore di stima:	€ 11.000,00

Valore di stima: € 11.000,00

### Deprezzamenti

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

**Valore finale di stima: € 10.450,00**

Deve tenersi conto di un deprezzamento addizionale in ragione delle contingenze tutte legate alla presente procedura, inclusa l'eventuale presenza di vizi occulti. Complessivamente, si considera un abbattimento finale e ulteriore pari al 5% del valore dell'immobile.

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Negozio ubicato a Arenzano (GE) - Via Capitan Romeo 52-54, piano T  
 In Arenzano, locale ad uso negozio, distinto con i numeri 52-54 di Via Capitan Romeo, già distinto con i civv. 26R-28R, posto al piano terra, composto da vano vendita, bagno e antibagno.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 114, Sub. 1, Categoria C1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 88.000,00  
 Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il criterio di stima sintetico – comparativo. Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione. Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale dell'immobile. Ai

fini estimativi, il prezzo di mercato indicativo riferito al parametro adottato per appartamenti della zona in esame può essere valutato in via preliminare consultando le forbici di prezzi fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), affinati con valori venali determinati in base a valutazioni commerciali. L'immobile risulta inserito nel database OMI nella zona cod. B1.

L'immobile in esame è censito nella categoria catastale C/1, assimilabile, relativamente alla tipologia edilizia OMI, a "negozi". Per gli immobili ubicati nella zona di interesse e per tale tipologia edilizia, le ultime rilevazioni della AdE indicano una forbice compresa tra Euro 1350,00/mq ed Euro 2600,00/mq.

Il database di Borsino Immobiliare, che consente di individuare valutazioni unitarie più capillari, restituisce rilevazioni unitarie medie del venduto, per la tipologia edilizia e la zona in esame, di Euro 1800/mq allo stato libero.

Tenuto conto dei limiti e delle finalità del presente mandato, considerate le rilevazioni di cui sopra e considerate le più recenti compravendite in zona, nonché le richieste presenti sul mercato, ritengo equo stimare in Euro 2000,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, anche in ragione delle condizioni interne ed esterne dell'immobile e del fabbricato di cui fa parte, nonché del contesto urbanistico, dell'accessibilità, delle esposizioni e degli affacci, della posizione sul piano, dello stato degli impianti, delle pertinenze e di tutte le caratteristiche significative dal punto di vista estimativo

La valutazione sopra elaborata tiene in implicito conto e altrettanto implicitamente compendia la necessità delle eventuali regolarizzazioni edilizie/urbanistiche/catastali e le eventuali debenze rispetto alle spese condominiali insolute indicate nel presente elaborato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Arenzano (GE) - Via Capitan Romeo 52-54, piano T	44,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 88.000,00	100,00%	€ 88.000,00
				Valore di stima:	€ 88.000,00

Valore di stima: € 88.000,00

## Deprezzamenti

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

**Valore finale di stima: € 83.600,00**

Deve tenersi conto di un deprezzamento addizionale in ragione delle contingenze tutte legate alla presente procedura, inclusa l'eventuale presenza di vizi occulti. Complessivamente, si considera un abbattimento finale e

ulteriore pari al 5% del valore dell'immobile.

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via della Costa 34, interno 13, piano T  
In Comune di Arenzano, località Pineta, al primo piano (primo fuori terra), secondo livello sottostrada, appartamento composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, due camere, due bagni, ripostiglio, disimpegni, spazio esterno adibito a giardino fronte mare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1135, Sub. 11, Categoria A2, Graffato part. 1139 sub. 1

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

Valore di stima del bene: € 560.000,00

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il criterio di stima sintetico – comparativo. Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione. Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale dell'immobile. Ai fini estimativi, il prezzo di mercato indicativo riferito al parametro adottato per appartamenti della zona in esame può essere valutato in via preliminare consultando le forbici di prezzi fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), affinati con valori venali determinati in base a valutazioni commerciali. L'immobile risulta inserito nel database OMI nella zona cod. B1.

L'immobile in esame è censito nella categoria catastale A/2, assimilabile, relativamente alla tipologia edilizia OMI, a "abitazioni civili". Per gli immobili ubicati nella zona di interesse e per tale tipologia edilizia, le ultime rilevazioni della AdE indicano una forbice compresa tra Euro 2800,00/mq ed Euro 4000,00/mq.

Il database di Borsino Immobiliare, che consente di individuare valutazioni unitarie più capillari, restituisce rilevazioni unitarie medie del venduto, per la tipologia edilizia e la zona in esame, di Euro 4300/mq allo stato libero.

Tenuto conto dei limiti e delle finalità del presente mandato, considerate le rilevazioni di cui sopra e considerate le più recenti compravendite in zona, nonché le richieste presenti sul mercato, ritengo equo stimare in Euro 4000,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, anche in ragione delle condizioni interne ed esterne dell'immobile e del fabbricato di cui fa parte, nonché del contesto urbanistico, dell'accessibilità, delle esposizioni e degli affacci, della posizione sul piano, dello stato degli impianti, delle pertinenze e di tutte le caratteristiche significative dal punto di vista estimativo

La valutazione sopra elaborata tiene in implicito conto e altrettanto implicitamente compendia la necessità delle eventuali regolarizzazioni edilizie/urbanistiche/catastali, le eventuali spese per manutenzione straordinaria e consolidamento delle parti esterne private e le eventuali debenze rispetto alle spese condominiali insolute indicate nel presente elaborato.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Arenzano (GE) - presso Via della Costa 34  
In Comune di Arenzano, località Pineta, nel comprensorio Condominio Costa della Pineta, terreno adibito a spazio a parcheggio pertinenziale dell'appartamento Via della Costa 34/13 (stesso lotto di vendita), distinto con il n. 2.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 1091, Qualità Bosco ad alto fusto

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

Valore di stima del bene: € 5.500,00

Il valore medio di un posto auto scoperto in zona è di circa 1900 Euro/mq. La valutazione unitaria di cui sopra tiene conto dello stato difforme del bene, delle necessità e delle aleatorietà nella sua regolarizzazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Arenzano (GE) - Via della Costa 34, interno 13, piano T	140,00 mq	4.000,00 €/mq	€ 560.000,00	100,00%	€ 560.000,00
<b>Bene N° 4</b> - Terreno Arenzano (GE) - presso Via della Costa 34	11,00 mq	500,00 €/mq	€ 5.500,00	100,00%	€ 5.500,00
				Valore di stima:	€ 565.500,00

Valore di stima: € 565.500,00

### Deprezzamenti

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

**Valore finale di stima: € 537.225,00**

Deve tenersi conto di un deprezzamento addizionale in ragione delle contingenze tutte legate alla presente procedura, inclusa l'eventuale presenza di vizi occulti. Complessivamente, si considera un abbattimento finale e ulteriore pari al 5% del valore del lotto

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.

Serra Riccò, li 11/02/2026

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Foto - Documentazione fotografica e tour virtuale immobile n. 3
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Altri allegati - Attestati di prestazione energetica
- ✓ Altri allegati - Rilevazioni OMI e Borsino Immobiliare
- ✓ Altri allegati - Elenco formalità aggiornate (Aggiornamento al 09/02/2026)
- ✓ Altri allegati - Documenti amministrazioni condominiali

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Sapello 37R, piano T  
Locale magazzino attualmente adibito a negozio, sito al piano terreno, distinto con il civico 37R, composto da un unico vano.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 107, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è inserito l'immobile è ubicato in ambito di AC-UR del vigente PUC del Comune di Genova. Si allega interrogazione urbanistica di dettaglio

**Prezzo base d'asta: € 10.450,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Arenzano (GE) - Via Capitan Romeo 52-54, piano T  
In Arenzano, locale ad uso negozio, distinto con i numeri 52-54 di Via Capitan Romeo, già distinto con i civv. 26R-28R, posto al piano terra, composto da vano vendita, bagno e antibagno.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 114, Sub. 1, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è inserito l'immobile è ubicato in ambito di riqualificazione del vigente PUC del Comune di Arenzano.

**Prezzo base d'asta: € 83.600,00**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Arenzano (GE) - Via della Costa 34, interno 13, piano T  
In Comune di Arenzano, località Pineta, al primo piano (primo fuori terra), secondo livello sottostrada, appartamento composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, due camere, due bagni, ripostiglio, disimpegni, spazio esterno adibito a giardino fronte mare.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1135, Sub. 11, Categoria A2, Graffato part. 1139 sub. 1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è inserito l'immobile è ubicato in area vincolata sotto il profilo paesaggistico.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Arenzano (GE) - presso Via della Costa 34  
In Comune di Arenzano, località Pineta, nel comprensorio Condominio Costa della Pineta, terreno adibito a spazio a parcheggio pertinenziale dell'appartamento Via della Costa 34/13 (stesso lotto di vendita), distinto con il n. 2.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 1091, Qualità Bosco ad alto fusto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è inserito l'immobile è ubicato in area vincolata sotto il profilo paesaggistico.

**Prezzo base d'asta: € 537.225,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 393/2025 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.450,00**

---

<b>Bene N° 1 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Sapello 37R, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 107, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C2	<b>Superficie</b>	22,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione		
<b>Descrizione:</b>	Locale magazzino attualmente adibito a negozio, sito al piano terreno, distinto con il civico 37R, composto da un unico vano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.600,00**

---

<b>Bene N° 2 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Arenzano (GE) - Via Capitan Romeo 52-54, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 114, Sub. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	44,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione		
<b>Descrizione:</b>	In Arenzano, locale ad uso negozio, distinto con i numeri 52-54 di Via Capitan Romeo, già distinto con i civv. 26R-28R, posto al piano terra, composto da vano vendita, bagno e antibagno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 537.225,00**

---

<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Arenzano (GE) - Via della Costa 34, interno 13, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1135, Sub. 11, Categoria A2, Graffato part. 1139 sub. 1	<b>Superficie</b>	140,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buone condizioni interne. Esternamente si nota un cedimento significativo a livello dei distacchi verso il giardino, con necessità di consolidamento con opere edilizie anche strutturali previa valutazione puntuale di professionista del settore e tramite l'intervento di ditta specializzata.		
<b>Descrizione:</b>	In Comune di Arenzano, località Pineta, al primo piano (primo fuori terra), secondo livello sottostrada, appartamento composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, due camere, due bagni, ripostiglio, disimpegni, spazio esterno adibito a giardino fronte mare.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 4 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Arenzano (GE) - presso Via della Costa 34		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 1091, Qualità Bosco ad alto fusto	<b>Superficie</b>	11,00 mq
<b>Descrizione:</b>	In Comune di Arenzano, località Pineta, nel comprensorio Condominio Costa della Pineta, terreno adibito a spazio a parcheggio pertinenziale dell'appartamento Via della Costa 34/13 (stesso lotto di vendita), distinto con il n. 2.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAPELLO 37R, PIANO T

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 06/02/2025  
Reg. gen. 3906 - Reg. part. 552  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 30/05/2025  
Reg. gen. 18810 - Reg. part. 2825  
Quota: 1/1  
Importo: € 358.919,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Genova il 16/10/2025  
Reg. gen. 34864 - Reg. part. 27416  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - NEGOZIO UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA CAPITAN ROMEO 52-54, PIANO T

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 06/02/2025  
Reg. gen. 3906 - Reg. part. 552  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 30/05/2025

Reg. gen. 18810 - Reg. part. 2825  
Quota: 1/1  
Importo: € 358.919,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Genova il 16/10/2025  
Reg. gen. 34864 - Reg. part. 27416  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARENZANO (GE) - VIA DELLA COSTA 34, INTERNO 13, PIANO T**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 04/04/2018  
Reg. gen. 11533 - Reg. part. 1698  
Quota: 1/1  
Importo: € 860.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 430.000,00  
Interessi: € 430.000,00  
Percentuale interessi: 100,00 %  
Rogante: Chiavassa Antonio  
Data: 29/03/2018  
N° repertorio: 62929  
N° raccolta: 12179
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 06/02/2025  
Reg. gen. 3906 - Reg. part. 552  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 30/05/2025  
Reg. gen. 18810 - Reg. part. 2825  
Quota: 1/1

Importo: € 358.919,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Genova il 16/10/2025  
Reg. gen. 34864 - Reg. part. 27416  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARENZANO (GE) - PRESSO VIA DELLA COSTA 34**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 04/04/2018  
Reg. gen. 11533 - Reg. part. 1698  
Quota: 1/1  
Importo: € 860.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 430.000,00  
Interessi: € 430.000,00  
Percentuale interessi: 100,00 %  
Rogante: Chiavassa Antonio  
Data: 29/03/2018  
N° repertorio: 62929  
N° raccolta: 12179
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 06/02/2025  
Reg. gen. 3906 - Reg. part. 552  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 30/05/2025  
Reg. gen. 18810 - Reg. part. 2825  
Quota: 1/1  
Importo: € 358.919,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Genova il 16/10/2025  
Reg. gen. 34864 - Reg. part. 27416  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura