

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

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

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

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

## INCARICO

---

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

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

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

## DESCRIZIONE

---

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

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

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

## CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

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

### Corrispondenza catastale

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



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

		Conservatoria di Genova	28/12/2012	37084	28305
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

### *Iscrizioni*

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

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

### Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Genova il 09/12/2014  
Reg. gen. 28356 - Reg. part. 22155  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Genova il 07/10/2025  
Reg. gen. 33482 - Reg. part. 26328  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

---

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

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

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

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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

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

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

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.350,00

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

Importo spese straordinarie già deliberate: € 17.850,77

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

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

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

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

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

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

Valore di stima: € 68.880,00

### Deprezzamenti

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

**Valore finale di stima: € 65.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 16/02/2026

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

#### **ELENCO ALLEGATI:**

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



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

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

**Prezzo base d'asta: € 65.000,00**

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

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

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

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Genova il 14/02/2011  
Reg. gen. 4769 - Reg. part. 841  
Quota: 1/1  
Importo: € 296.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 148.000,00  
Rogante: CAROSI CARLO  
Data: 09/02/2011  
N° repertorio: 28291  
N° raccolta: 8098
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a Genova il 15/12/2022  
Reg. gen. 44901 - Reg. part. 7170  
Quota: 1/1  
Importo: € 12.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 6.310,00  
Rogante: CORTE DI APPELLO DI GENOVA  
Data: 21/06/2022  
N° repertorio: 578  
N° raccolta: 2022

### Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Genova il 09/12/2014  
Reg. gen. 28356 - Reg. part. 22155  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Genova il 07/10/2025  
Reg. gen. 33482 - Reg. part. 26328  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura