
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ravera Michela, nell'Esecuzione Immobiliare 407/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 407/2025 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 15.929,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

INCARICO

All'udienza del 01/12/2025, il sottoscritto Arch. Ravera Michela, con studio in Via Bosco, 31 - 16100 - Genova (GE), email mantelli.ravera@libero.it, PEC michela.ravera@archiworldpec.it, Tel. 3358380835, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/12/2025 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 Genova (GE) - Via Piacenza 175R, piano T

DESCRIZIONE

Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso locale COMMERCIALE (CATEGORIA CATASTALE C/1), contraddistinta dal numero civico 175 rosso di Via Piacenza facente parte del Condominio identificato con il numero civico 94B di Via Piacenza stessa, vecchia circoscrizione di Molassana, nuovo Municipio IV Media Valbisagno.

L'immobile oggetto di stima è situato sulla riva destra del torrente Bisagno, nel tratto mediano di via Piacenza, poco più a monte della rimessa AMT e dell'attuale sede IREN in località "Gavette"; in prossimità dell'immobile vi è il Ponte Guglielmetti che mette in comunicazione la riva destra del Torrente con la riva sinistra di Lungobisagno Dalmazia. Via Piacenza ha un percorso molto lungo ed attraversa diversi nuclei storici che mantengono ancora oggi caratteristiche peculiari in parte dissimili tra loro. Nel particolare l'immobile è inserito nell'area della bassa val Bisagno che conobbe un forte sviluppo a partire dalla fine dell'Ottocento grazie ai marmisti che lavoravano per il cimitero monumentale di Staglieno e alla sua fiorente agricoltura. Una forte espansione della zona si ebbe poi a inizio novecento con la costruzione delle officine per la produzione del gas di città e quindi con il gasometro costruito in località "Gavette" dell'Azienda Municipale Gas e Acqua (AMGA), a servizio del quale era stato costruito anche un binario ferroviario.

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento affaccia direttamente sull'asse di Via Piacenza nel tratto ove la strada risulta a doppio senso di marcia.

Dinanzi all'u.i. vi è ampio marciapiede; tuttavia la sosta, in ragione della ristrettezza della carreggiata e del flusso veicolare importante, risulta pressoché interdetta. A poca distanza sono presenti un numero molto esiguo di parcheggi. A tale disagio, importante per un locale a piano strada a destinazione commerciale, fa da contrappeso la possibilità di raggiungere pedonalmente con facilità sia gli esercizi commerciali afferenti alla zona più a monte della via che costituisce il nucleo centrale della delegazione, sia la sponda opposta del Bisagno ove hanno sede diverse aziende, negozi di vicinato e un centro commerciale di medie dimensioni.

Rispetto all'immobile il casello autostradale di Genova-Est risulta raggiungibile in pochi minuti; la stazione ferroviaria più vicina è quella di Genova Brignole che dista circa 5,00 Km. Rispetto agli ospedali cittadini, San Martino e Galliera, la distanza può essere considerata quasi equivalente e pari a circa 7,00 Km.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 12/01/2026.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

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.

L'accesso all'u.i. è avvenuto in data 12/01/2026 alla presenza di SO.VE.MO. Al momento dell'accesso, avvenuto dopo una prima ricognizione del Custode, la serranda del locale risultava aperta; con intervento del fabbro la stessa è stata chiusa e la chiave è stata consegnata al Custode (cfr. Verbale di sopralluogo).

Trattandosi di immobile strumentale venduto da società non costruttrice il regime naturale è di esenzione IVA; il proprietario può, però, optare per regime opzionale dell'IVA al 22% ed in reverse charge se l'acquirente (aggiudicatario) è soggetto passivo IVA, o con esposizione in fattura dell'IVA se l'acquirente è un privato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via Piacenza 175R, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Non è presente certificazione notarile ma depositato certificato ipotecario n. GE 217593 del 17/11/2025. In data 10/03/2026 è stata compiuta ulteriore ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari verificando trascrizioni e iscrizioni.

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'u.i. confina a nord con altro locale commerciale; a sud con l'atrio del condominio di Via Piacenza 94B; a est, mediante muro di perimetro esterno, con la Via Piacenza; ad ovest con il corridoio di distribuzione del vano scala del condominio. Trattandosi di locale a piano strada, confina solo superiormente con unità a destinazione abitativa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	18,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	4,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale è posto a piano strada.

Esso risulta composto da un unico vano di superficie netta pari a mq. 18,00.

L'altezza risulta pari a ml. 4,10.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione commerciale (esercizi di vicinato quale ai quali u.i. in oggetto può essere equiparata) la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, il 100% della superficie occupata dalle tramezze interne, il 100% della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con l'esterno, il 50% della superficie occupata dalle murature in comunione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 19/05/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 24, Part. 63, Sub. 4, Zc. 5 Categoria C1 Cl.18, Cons. mq 12
Dal 19/05/2000 al 05/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 24, Part. 63, Sub. 4, Zc. 5 Categoria C1 Cl.12, Cons. mq 18 Rendita € 1.050,47
Dal 05/05/2005 al 07/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 24, Part. 63, Sub. 4, Zc. 5 Categoria C1 Cl.12, Cons. mq 18 Superficie catastale 21 mq Rendita € 1.050,47

- 30/06/1987: Impianto meccanografico;
- 01/01/1992: Variazione del quadro tariffario;
- 19/05/2000: Convalida voltura n. 29416/2000;
- 09/11/2015: Inserimento in visura dei dati di superficie;
- 07/11/2025: Data visura storica per immobile in atti.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
STA	24	63	4	5	C1	12	mq 18	21 mq	1050,47 €		

Corrispondenza catastale

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

Si rileva corrispondenza tra lo stato attuale e la planimetria catastale in atti datata 09/11/1957, a meno della rappresentazione di un pilastro ascrivibile ad imprecisione grafica. In via cautelativa per l'eventuale presentazione di pratica DOCFA, si stima un onere pari ad € 250,00.

PATTI

L'esercizio commerciale in oggetto, come disciplinato all'ART. 4 del Regolamento di Condominio - che si allega - e come confermato dall'Amministrazione circa la validità a tutt'oggi, ha l'uso del bagno condominiale interno al portone in condivisione con altri due negozi; tale servizio igienico non è stato visionato durante il sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo non risultava utilizzato ed, evidentemente, abbandonato in ragione del fatto che la serranda risultava solo abbassata, ma non chiusa a chiave.
 L'accesso all'interno avviene tramite una porta in legno e vetro incorporata in una struttura che si conforma a vetrina che, seppure vetusta, risulta apparentemente ripristinabile.
 Al momento del sopralluogo, all'interno permanevano accatastati alcuni beni; in parte su scaffalature, in parte disordinatamente a terra. Pareti e soffitti presentavano segni di annerimento della tinta, ma non si

riscontravano degradi degli intonaci.

Parimenti, il pavimento in graniglia risultava sporco, ma non particolarmente ammalorato.

L'impianto elettrico, in canalina esterna, non è stato testato.

E' presente un lavello con rubinetto ma, anche in questo caso, non è stato possibile verificarne la funzionalità.

A circa un metro dalla parete di fondo è presente una controparete lignea che sorregge un impalcato, apparentemente non degradato, accessibile tramite scaletta pioli.

PARTI COMUNI

L'u.i. oggetto di pignoramento, con ingresso indipendente su strada, occupa il piano terreno del Condominio contraddistinto dal numero civ. 94B di Via Piacenza.

Il Condominio si compone di 29 appartamenti e n. 6 esercizi commerciali/magazzini con accesso diretto dalla strada (tra cui il civ. in oggetto, 175R).

Il negozio in oggetto, come disciplinato all'ART. 4 del Regolamento di Condominio - che si allega - e come confermato dall'Amministrazione circa la validità a tutt'oggi, ha l'uso del bagno condominiale interno al portone in condivisione con altri due negozi.

Non vi sono altre aree condominiali di pertinenza dell'u.i. oggetto di pignoramento, né aree esterne private per la sosta/parcheggio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio presenta struttura portante in cemento armato, risalente al 1955.

L'immobile ha pianta rettangolare a sette piani fuori terra, concluso da copertura piana non coibentata. Le facciate sono finite ad intonaco civile tinteggiato; il prospetto principale presenta una zona basamentale, ove si aprono il portone ed i varchi di accesso ai negozi, semplicemente tinteggiata e un elevato scandito da tre colonne di balconi a loggia alternate a porzioni finestrate.

L'ingresso al negozio oggetto di pignoramento avviene su strada mediante serranda metallica; sembra presente un meccanismo di elettrificazione della stessa, ma al momento dell'accesso risultava aperta e la funzionalità della meccanizzazione non è stata testata.

Oltre la serranda è presente una struttura in legno e vetro conformata a vetrina contenitiva con porta di ingresso.

Il vano che compone l'u.i. presenta pavimento in graniglia; pareti e soffitto risultano intonacati e tinteggiati con importanti segni di annerimento della tinta. Ad un metro dalla parete di fondo del locale è stata realizzata una paratia lignea che, oltre a delimitare un modesto spazio retrobottega, definisce un impalcato sempre ligneo accessibile con scala a pioli.

Non è presente servizio igienico (si rimanda alle sezioni Patti e Parti Comuni) ma esclusivamente un lavello; il sistema di adduzione è ad acqua diretta. Il locale non è dotato di allacci al condominio per quanto riguarda acqua calda, riscaldamento e impianto TV centralizzato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo il negozio non risultava sede di nessuna attività.
 Nell'atto di Pignoramento viene indicato: **** Omissis **** la stessa sede della società viene riportata nell'atto di acquisto dell'immobile a rogito notaio A.M. Parlati del 05/05/2005 Rep. 25153.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/01/1965 al 19/05/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Porcile	11/01/1965	46922	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	21/01/1965	5838	
Dal 19/05/2000 al 05/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Lizza	19/05/2000	58147	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	12/06/2000	6778	
Dal 05/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Parlati Anna Maria	05/05/2005	25153	6994
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Genova	09/05/2005	3451	
--	--	--------	------------	------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza a rogito Notaio Anna Maria Parlato del 05/05/2005 Rep. 25153, Registrato in Genova 09/05/2005 al n. 3451, Trascritto in Genova il 09/05/2005 Reg. Part. 13329 - Reg. Gen. 21845, è stato reperito presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Genova e si allega alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 10/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Cambiali
Iscritto a Genova il 30/05/2005
Reg. gen. 25459 - Reg. part. 5510
Importo: [REDACTED]
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Anna Maria Parlato
Data: 05/05/2005
N° repertorio: 25155
Note: Nella documentazione ipocatastale agli atti, l'iscrizione non viene riportata: avendo verificato dall'ispezione aggiornata in data 10/03/2025 l'assenza di note di cancellazione, si è qui indicata.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Genova il 30/08/2016
Reg. gen. 26107 - Reg. part. 4349
Importo: [REDACTED]
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € [REDACTED]
Rogante [REDACTED]
Data: 29/08/2016
N° repertorio: 3109
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Genova il 13/09/2022
Reg. gen. 32905 - Reg. part. 5341
Importo: [REDACTED]

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: [REDACTED]
Data: 12/09/2022
N° repertorio: 7598

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 17/11/2025
Reg. gen. 39124 - Reg. part. 30748
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Urbanistico Comunale (PUC).

Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto è inserito nella tavola di assetto urbanistico in: Zona AR-UR – ambito di riqualificazione urbanistica residenziale.

Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali.

In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. – (ex L. 1497/1939).

Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

La particella che comprende il condominio rispetto al piano di Bacino ricade per il 60.89% in area inondabile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Presso l'Ufficio Visura del Comune di Genova è stata reperita la pratica di costruzione dell'immobile rubricata al n. 637/1954.

L'edificio è stato realizzato su committenza della Soc. ILCE, poi S.I.M.C.O.S. Società immobiliare Costruzioni su progetto degli ingegneri Chiaramella e Felis presentato in data 25/05/1954, autorizzato con permesso di costruire m. 1868 del 01/09/1954.

In data 11/02/1956 è stata rilasciata Dichiarazione di Abitabilità in cui si legge "La presente dichiarazione non comprende il piano fondi a quota stradale".

Nel Verbale di Collaudo prot. 426 del 16/01/1956 inserito nella pratica agli atti del Comune si legge: "I locali al piano terreno non sono ancora destinati a specifico impiego ma che, per quanto riguarda la loro struttura sono idonei ad ospitare attività; soggetta a disciplina antincendi".

Non sono presenti agli atti del Comune pratiche specifiche riferite all'u.i.

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.

Nella planimetria di progetto del piano fondi l'u.i. oggetto di perizia è rappresentata con una porta di collegamento con l'atrio del condominio, non effettivamente realizzata in quanto anche la planimetria catastale agli atti, datata 09/11/1957 redatta dall'ing. Nino Felis (progettista), non riporta detto collegamento.

La difformità può essere regolarizzata sulla base dell'art. 22 Legge Regionale 16/2008 con comunicazione al Comune sussistendo anche i requisiti igienico sanitari in quanto all'epoca di realizzazione ed accatastamento come C/1 il servizio igienico poteva risultare esterno all'u.i. Per la pratica si stima un costo pari ad € 800,00.

In relazione all'impiantistica non completamente a norma, si è ritenuto di non indicare un costo specifico, ma di tenere in considerazione l'aspetto nel valore di stima.
E' stato redatto APE che si allega alla Perizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 160,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 976,58

I MM afferenti il civ. 175R risultano pari a 13 su 1000.

L'Amministratore dichiarava che non risultano in previsione opere di manutenzione straordinaria.

L'Amministrazione condominiale in data 05/03/2026, relativamente alla situazione debitoria e ai costi di gestione comunicava che:

- "il costo annuo indicativo è parametrabile in € 160,00 annuali circa;
- il costo complessivo del debito accumulato dal civ. 175R risulta essere di € 2.315,32 al 31/12/2024.
- Il bilancio 2025 non è in fase di redazione;
- Le quote imputabili agli ultimi due esercizi sono: ANNO 2024 = € 158,95 e ANNO 2023 = € 817,63

(comprensivo delle spese legali dell'esercizio)".

Sulla base delle sopra riportate dichiarazioni si riterrebbe che il costo per gli ultimi due anni di spese insolite da portare in detrazione sulla stima sia pari ad € 320,00 circa (somma delle spese medie condominiali indicate dall'Amministrazione); tuttavia in via cautelativa, al fine di non gravare l'acquirente di spese eventualmente dovute e non esplicitate, si indica l'importo dichiarato dall'Amministrazione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via Piacenza 175R, piano T

Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso locale COMMERCIALE (CATEGORIA CATASTALE C/1), contraddistinta dal numero civico 175 rosso di Via Piacenza facente parte del Condominio identificato con il numero civico 94B di Via Piacenza stessa, vecchia circoscrizione di Molassana, nuovo Municipio IV Media Valbisagno. L'immobile oggetto di stima è situato sulla riva destra del torrente Bisagno, nel tratto mediano di via Piacenza, poco più a monte della rimessa AMT e dell'attuale sede IREN in località "Gavette"; in prossimità dell'immobile vi è il Ponte Guglielmetti che mette in comunicazione la riva destra del Torrente con la riva sinistra di Lungobisagno Dalmazia. Via Piacenza ha un percorso molto lungo ed attraversa diversi nuclei storici che mantengono ancora oggi caratteristiche peculiari in parte dissimili tra loro. Nel particolare l'immobile è inserito nell'area della bassa val Bisagno che conobbe un forte sviluppo a partire dalla fine dell'Ottocento grazie ai marmisti che lavoravano per il cimitero monumentale di Staglieno e alla sua fiorente agricoltura. Una forte espansione della zona si ebbe poi a inizio novecento con la costruzione delle officine per la produzione del gas di città e quindi con il gasometro costruito in località "Gavette" dell'Azienda Municipale Gas e Acqua (AMGA), a servizio del quale era stato costruito anche un binario ferroviario. L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento affaccia direttamente sull'asse di Via Piacenza nel tratto ove la strada risulta a doppio senso di marcia. Dinanzi all'u.i. vi è ampio marciapiede; tuttavia la sosta, in ragione della ristrettezza della carreggiata e del flusso veicolare importante, risulta pressoché interdetta. A poca distanza sono presenti un numero molto esiguo di parcheggi. A tale disagio, importante per un locale a piano strada a destinazione commerciale, fa da contrappeso la possibilità di raggiungere pedonalmente con facilità sia gli esercizi commerciali afferenti alla zona più a monte della via che costituisce il nucleo centrale della delegazione, sia la sponda opposta del Bisagno ove hanno sede diverse aziende, negozi di vicinato e un centro commerciale di medie dimensioni. Rispetto all'immobile il casello autostradale di Genova-Est risulta raggiungibile in pochi minuti; la stazione ferroviaria più vicina è quella di Genova Brignole che dista circa 5,00 Km. Rispetto agli ospedali cittadini, San Martino e Galliera, la distanza può essere considerata quasi equivalente e pari a circa 7,00 Km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 63, Sub. 4, Zc. 5, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 18.900,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile sono stati considerati diversi aspetti:

- la comparazione basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero. Tra le fonti di informazione sono stati valutati i dati presso le agenzie di mediazione immobiliare che operano in zona e sono state condotte ricerche sui valori di vendita di unità immobiliari oggetto di contrattazione nell'area circostante all'immobile in argomento. È stato verificato che allo stato attuale non risultano locali adibiti ad esercizi commerciali in vendita nel tratto di Via Piacenza con le caratteristiche analoghe all'area

oggetto di verifica; nel particolare risulta pubblicizzato solo un immobile, poco più grande di quello in oggetto, con bagno interno ed in condizioni manutentive non buone, ad €/mq. 1.000,00;

- "Valori immobiliari dichiarati" reperiti sul portale dell'Agenzia delle Entrate, verificando che risultano comparabili solo due unità immobiliari compravendute nel 2022 e 2024, rilevando quotazioni di €/mq. 1.500,00 e €/mq. 900,00;

- la quotazione OMI primo semestre 2025 Comune di Genova, microzona 63 fascia/zona periferica/MOLASSANA (V.EMILIA - V. PIACENZA - VIA MOLASSANA) Cod. D03 riporta per la destinazione Residenziale Negozi in stato conservativo normale, valori di mercato compresi tra €/mq. 630,00 e €/mq. 1.250,00; per la destinazione magazzini valori compresi tra €/mq. 445,00 ed €/mq. 880,00.

Ponderando tutti gli aspetti sopra menzionati, tenendo in considerazione lo stato manutentivo, la mancanza del bagno interno, la posizione con anche limitata possibilità di parcheggio, si pondera che il più congruo valore di mercato per l'immobile si attesti su un valore poco inferiore alla media OMI pari ad €/mq. 900,00, mantenendo sostanzialmente inalterato il rapporto tra valori OMI e valore dell'immobile all'epoca dell'acquisto da parte della società proprietaria.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Genova (GE) - Via Piacenza 175R, piano T	21,00 mq	900,00 €/mq	€ 18.900,00	100,00%	€ 18.900,00
				Valore di stima:	€ 18.900,00

Valore di stima: € 18.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	976,00	€
Regolarizzazioni	1.050,00	€

Valore finale di stima: € 15.929,00

Come esposto in relazione si è ritenuto prudentiale portare in detrazione le spese di Amministrazione insolute come Comunicate dall'Amministrazione.

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 12/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ravera Michela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - ALL A - RE 407 - 2025 - Atto provenienza Parlati 25153
- ✓ Visure e schede catastali - ALL B - Visura storica
- ✓ Planimetrie catastali - ALL C - Planimetri catastale
- ✓ Tavola del progetto - ALL D - Pianta progetto 637-1954
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - ALL E - Via Piacenza 94 B - Abitabilità
- ✓ Altri allegati - ALL F - RE 407-2025 Rilievo schematico
- ✓ Foto - ALL G - RE 407-2025 - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - ALL H - RE 407-2025 - OMI
- ✓ Altri allegati - ALL I1 - APE - 2026_9661
- ✓ Altri allegati - ALL I2 - APE - 9661_2026_5689
- ✓ Altri allegati - ALL I3 - APE - 000000745808
- ✓ Altri allegati - ALL L - VIA PIACENZA, 94B - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- ✓ Altri allegati - ALL M - Copia privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via Piacenza 175R, piano T

Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso locale COMMERCIALE (CATEGORIA CATASTALE C/1), contraddistinta dal numero civico 175 rosso di Via Piacenza facente parte del Condominio identificato con il numero civico 94B di Via Piacenza stessa, vecchia circoscrizione di Molassana, nuovo Municipio IV Media Valbisagno. L'immobile oggetto di stima è situato sulla riva destra del torrente Bisagno, nel tratto mediano di via Piacenza, poco più a monte della rimessa AMT e dell'attuale sede IREN in località "Gavette"; in prossimità dell'immobile vi è il Ponte Guglielmetti che mette in comunicazione la riva destra del Torrente con la riva sinistra di Lungobisagno Dalmazia. Via Piacenza ha un percorso molto lungo ed attraversa diversi nuclei storici che mantengono ancora oggi caratteristiche peculiari in parte dissimili tra loro. Nel particolare l'immobile è inserito nell'area della bassa val Bisagno che conobbe un forte sviluppo a partire dalla fine dell'Ottocento grazie ai marmisti che lavoravano per il cimitero monumentale di Staglieno e alla sua fiorente agricoltura. Una forte espansione della zona si ebbe poi a inizio novecento con la costruzione delle officine per la produzione del gas di città e quindi con il gasometro costruito in località "Gavette" dell'Azienda Municipale Gas e Acqua (AMGA), a servizio del quale era stato costruito anche un binario ferroviario. L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento affaccia direttamente sull'asse di Via Piacenza nel tratto ove la strada risulta a doppio senso di marcia. Dinanzi all'u.i. vi è ampio marciapiede; tuttavia la sosta, in ragione della ristrettezza della carreggiata e del flusso veicolare importante, risulta pressoché interdetta. A poca distanza sono presenti un numero molto esiguo di parcheggi. A tale disagio, importante per un locale a piano strada a destinazione commerciale, fa da contrappeso la possibilità di raggiungere pedonalmente con facilità sia gli esercizi commerciali afferenti alla zona più a monte della via che costituisce il nucleo centrale della delegazione, sia la sponda opposta del Bisagno ove hanno sede diverse aziende, negozi di vicinato e un centro commerciale di medie dimensioni. Rispetto all'immobile il casello autostradale di Genova-Est risulta raggiungibile in pochi minuti; la stazione ferroviaria più vicina è quella di Genova Brignole che dista circa 5,00 Km. Rispetto agli ospedali cittadini, San Martino e Galliera, la distanza può essere considerata quasi equivalente e pari a circa 7,00 Km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 63, Sub. 4, Zc. 5, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: Piano Urbanistico Comunale (PUC). Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto è inserito nella tavola di assetto urbanistico in: Zona AR-UR - ambito di riqualificazione urbanistica residenziale. Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali. In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - (ex L. 1497/1939). Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939). La particella che comprende il condominio rispetto al piano di Bacino ricade per il 60.89% in area inondabile.

Prezzo base d'asta: € 15.929,00

SCHEMA RIASSUNTIVO **ESECUZIONE IMMOBILIARE 407/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.929,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Piacenza 175R, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 63, Sub. 4, Zc. 5, Categoria C1	Superficie	21,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo non risultava utilizzato ed, evidentemente, abbandonato in ragione del fatto che la serranda risultava solo abbassata, ma non chiusa a chiave. L'accesso all'interno avviene tramite una porta in legno e vetro incorporata in una struttura che si conforma a vetrina che, seppure vetusta, risulta apparentemente ripristinabile. Al momento del sopralluogo, all'interno permanevano accatastati alcuni beni; in parte su scaffalature, in parte disordinatamente a terra. Pareti e soffitti presentavano segni di annerimento della tinta, ma non si riscontravano degradi degli intonaci. Parimenti, il pavimento in graniglia risultava sporco, ma non particolarmente ammalorato. L'impianto elettrico, in canalina esterna, non è stato testato. E' presente un lavello con rubinetto ma, anche in questo caso, non è stato possibile verificarne la funzionalità. A circa un metro dalla parete di fondo è presente una controparete lignea che sorregge un impalcato, apparentemente non degradato, accessibile tramite scaletta pioli.		
Descrizione:	Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso locale COMMERCIALE (CATEGORIA CATASTALE C/1), contraddistinta dal numero civico 175 rosso di Via Piacenza facente parte del Condominio identificato con il numero civico 94B di Via Piacenza stessa, vecchia circoscrizione di Molassana, nuovo Municipio IV Media Valbisagno. L'immobile oggetto di stima è situato sulla riva destra del torrente Bisagno, nel tratto mediano di via Piacenza, poco più a monte della rimessa AMT e dell'attuale sede IREN in località "Gavette"; in prossimità dell'immobile vi è il Ponte Guglielmotti che mette in comunicazione la riva destra del Torrente con la riva sinistra di Lungobisagno Dalmazia. Via Piacenza ha un percorso molto lungo ed attraversa diversi nuclei storici che mantengono ancora oggi caratteristiche peculiari in parte dissimili tra loro. Nel particolare l'immobile è inserito nell'area della bassa val Bisagno che conobbe un forte sviluppo a partire dalla fine dell'Ottocento grazie ai marmisti che lavoravano per il cimitero monumentale di Staglieno e alla sua fiorente agricoltura. Una forte espansione della zona si ebbe poi a inizio novecento con la costruzione delle officine per la produzione del gas di città e quindi con il gasometro costruito in località "Gavette" dell'Azienda Municipale Gas e Acqua (AMGA), a servizio del quale era stato costruito anche un binario ferroviario. L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento affaccia direttamente sull'asse di Via Piacenza nel tratto ove la strada risulta a doppio senso di marcia. Dinanzi all'u.i. vi è ampio marciapiede; tuttavia la sosta, in ragione della ristrettezza della carreggiata e del flusso veicolare importante, risulta pressoché interdetta. A poca distanza sono presenti un numero molto esiguo di parcheggi. A tale disagio, importante per un locale a piano strada a destinazione commerciale, fa da contrappeso la possibilità di raggiungere pedonalmente con facilità sia gli esercizi commerciali afferenti alla zona più a monte della via che costituisce il nucleo centrale della delegazione, sia la sponda opposta del Bisagno ove hanno sede diverse aziende, negozi di vicinato e un centro commerciale di medie dimensioni. Rispetto all'immobile il casello autostradale di Genova-Est risulta raggiungibile in pochi minuti; la stazione ferroviaria più vicina è quella di Genova Brignole che dista circa 5,00 Km. Rispetto agli ospedali cittadini, San Martino e Galliera, la distanza può essere considerata quasi equivalente e pari a circa 7,00 Km.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Cambiali
Iscritto a Genova il 30/05/2005
Reg. gen. 25459 - Reg. part. 5510
Importo: [REDACTED]
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Anna Maria Parlati
Data: 05/05/2005
N° repertorio: 25155
Note: Nella documentazione ipocatastale agli atti, l'iscrizione non viene riportata: avendo verificato dall'ispezione aggiornata in data 10/03/2025 l'assenza di note di cancellazione, si è qui indicata.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Genova il 30/08/2016
Reg. gen. 26197 - Reg. part. 4349
Importo: [REDACTED]
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale [REDACTED]
Rogante [REDACTED]
Data: 29/08/2016
N° repertorio: 3109
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Genova il 13/09/2022
Reg. gen. 32905 - Reg. part. 5341
Importo: [REDACTED]
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Ag [REDACTED]
Data: 12/09/2022
N° repertorio: 7598

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 17/11/2025
Reg. gen. 39124 - Reg. part. 30748
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura