
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Guerisoli Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 243/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali	19
Stima / Formazione lotti	20
Riserve e particolarità da segnalare	27
Riepilogo bando d'asta	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 243/2025 del R.G.E.	31
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 29.000,00	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	33



INCARICO

All'udienza del 01/10/2025, il sottoscritto Geom. Guerisoli Marco, con studio in Via Isonzo, 27 - 16147 - Genova (GE), email marco.guerisoli@gmail.com, PEC marco.guerisoli@geopec.it, Tel. 3389661249, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - BOX ubicato a Arenzano (GE) - Via del Roccolo snc, Interno 24, piano T, piano T (Coord. Geografiche: 44.399886751200825, 8.6758204400212)

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è costituita da un locale ad uso BOX, situato nel Comune di Arenzano (GE), con accesso carrabile dalla via pubblica denominata **** Omissis ****.

Il bene è posto al piano terreno (T) del fabbricato civico **** Omissis **** ed è identificato con l'interno **** Omissis ****.

Nell'Atto di Compravendita Notaio **** Omissis ****, rep. **** Omissis ****, raccolta **** Omissis ****, il box viene così indicato: locale ad uso box posto al piano strada del civico **** Omissis **** di **** Omissis **** e segnato con il numero **** Omissis ****.

Risulta contraddistinto dal sub. catastale **** Omissis **** (**** Omissis ****).

L'immobile fa parte del complesso edilizio denominato **** Omissis ****, inserito nel più ampio contesto residenziale del **** Omissis ****, all'interno del comprensorio **** Omissis ****.

Il box è di proprietà del **** Omissis ****, per la quota dell'intero (1/1).

Il contesto è di tipo residenziale in quanto ubicato all'interno della **** Omissis ****(GE), zona di particolare pregio paesaggistico.

L'area è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria.

Le opere di urbanizzazione secondaria (scuole, negozi, mercati, impianti) sono posti a breve distanza (nel centro di Arenzano).

L'accesso al Comprensorio avviene attraverso n. 3 varchi carrabili, così denominati: Portichetto, Colletta e Cogoletto.

Il Comprensorio è dotato di un servizio di controllo accessi e guardianaggio, realizzato con l'impiego di Guardie presenti ai varchi carrabili.

La Pineta di Arenzano è suddivisa in zone e comparti.

I comparti, gestiti da Amministrazioni distinte dalla **** Omissis ****, si occupano delle manutenzioni di strade, reti idriche e fognarie, impianti di illuminazione di cui sono proprietari.

Il BOX oggetto di Perizia fa parte del Comparto denominato **** Omissis ****.

Il box presenta una pianta di forma pressoché rettangolare con una consistenza catastale di 15 mq. L'accesso è garantito da una corsia di manovra condominiale protetta da un dissuasore di parcheggio mobile.

L'immobile si presenta in pessime condizioni e si presume sia da tempo in disuso; è estremamente ingombro di materiali vari e di conseguenza la presenza dell'ingente quantità di materiale accatastato, come anche documentato dalle fotografie, ha costituito un limite oggettivo e significativo per lo svolgimento delle operazioni peritali, impedendo, di fatto, una visione completa e dettagliata delle superfici strutturali dell'immobile.

Il box è risultato stipato fino quasi al soffitto, con scatole, attrezzi vari, materiali di scarto, rendendo lo stesso inaccessibile.

In conclusione, le condizioni di sovraffollamento e ingombro rilevate non hanno consentito di accedere



all'interno del box, rendendo necessario segnalare nella presente Perizia che la verifica di eventuali vizi o ammaloramenti occulti sulle parti occupate (pareti e pavimenti) non è stata tecnicamente possibile al momento del Sopralluogo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 05/11/2025.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO. Srl

In data 05/11/2025, alla presenza del sottoscritto, del fabbro e della Sovemo Srl è stato eseguito accesso forzoso provvedendo alla sostituzione della serratura, affidate in custodia alla Sovemo stessa.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - BOX ubicato a Arenzano (GE) - Via del Roccolo snc, Interno 24, piano T, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione prescritta dall'art. 567 c.p.c., comma 2, ai fini della vendita forzata dell'immobile staggito, risulta completa e regolarmente depositata agli atti della procedura.

Creditori Iscritti (ex artt. 498 e 567 c.p.c.): sulla base dell'ispezione ipotecaria aggiornata al **** Omissis **** e dell'avviso ai creditori trasmesso dal legale del creditore procedente, risulta un unico creditore iscritto con prelazione sull'immobile (**** Omissis ****):

Soggetto: **** Omissis ****, con sede legale in **** Omissis ****.

Titolo di prelazione: Ipoteca Legale derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo.

Dettagli formalità:

Nota di trascrizione: **** Omissis ****.

Registro Generale: **** Omissis **** — Registro Particolare: **** Omissis ****.

Importo ipotecario: **** Omissis **** (iscritta a garanzia di un capitale di € **** Omissis ****).

Stato attuale: il creditore ha depositato in data **** Omissis **** un ricorso per intervento nella presente procedura, dichiarando un credito residuo complessivo di **** Omissis ****.

Nello specifico, la verifica dello scrivente ha riguardato i seguenti atti:

1. Certificazione Ipotecaria Ventennale: è stato esaminato il Certificato Ipotecario Speciale (**** Omissis ****) rilasciato dalla Direzione Provinciale di Genova – Ufficio del Territorio in data **** Omissis ****. Tale documento ricostruisce la storia dei pesi e delle trascrizioni sull'immobile per il periodo compreso tra il **** Omissis **** (data dell'atto di acquisto del debitore) e il **** Omissis ****.

2. Continuità delle Trascrizioni: dall'esame dei registri immobiliari e della documentazione catastale storica, è



stata accertata la regolare continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. Il diritto di proprietà in capo al **** Omissis **** deriva dal rogito del Notaio **** Omissis ***** (Rep. ****)**** Omissis ****ai nn. ****/****##.

3. Documentazione Catastale: risultano in atti la visura storica aggiornata al 19/06/2025 e l'estratto di mappa relativi al Foglio **** Omissis ****, i quali consentono l'univoca identificazione del bene e la verifica della congruenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e le risultanze del N.C.E.U..

4. Ulteriori Verifiche del sottoscritto: lo scrivente, in ottemperanza al quesito peritale, ha provveduto a un'ulteriore ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di formalità pregiudizievoli successive alla data del certificato ventennale, confermando la presenza del pignoramento immobiliare trascritto in data **** Omissis ****.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il diritto reale sopra indicato deriva dal seguente titolo di acquisto:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis ****, stipulato in data **** Omissis ****, Repertorio **** Omissis ****, trascritto presso **** Omissis ***** Omissis ***** di Registro Generale**** Omissis ***** di Registro Particolare##.

- Dall'esame del predetto atto di provenienza e delle risultanze catastali storiche, si evince che il **** Omissis **** ha acquistato il locale box (facente parte di un lotto più ampio comprendente anche un appartamento e un posto auto scoperto NON pignorati) dal **** Omissis ****.

- La trascrizione dell'atto di acquisto risulta regolarmente eseguita ed è tale da garantire la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

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

**** Omissis ****: piena proprietà per la quota di 1/1.

NOTE SULLA TITOLARITÀ E VINCOLI URBANISTICI:

Si segnala una rilevante variazione nella consistenza del compendio immobiliare avvenuta nel corso del ventennio.

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** in data **** Omissis **** (Rep. **** Omissis ****), il soggetto esecutato **** Omissis **** ha alienato ad un terzo acquirente la piena proprietà del SOLO appartamento (**** Omissis ****) facente parte del medesimo edificio (**** Omissis ****).

Nell'occasione, il venditore **** Omissis **** ha mantenuto la titolarità del locale box (Subalterno **** Omissis ****, oggetto della presente procedura), operando così uno scorporo di fatto tra l'unità abitativa e la sua pertinenza urbanistica.

Tale circostanza determina le seguenti conseguenze per l'aggiudicatario:

Legittimazione al pignoramento: la mancata alienazione nel 2014 giustifica la permanenza del bene nel patrimonio del debitore e la conseguente regolarità dell'azione esecutiva.

Obbligo di Rivincolo: poiché lo scorporo del 2014 non è stato accompagnato dalla creazione di un nuovo vincolo pertinenziale richiesto dalla normativa vigente (Standard Urbanistici del 1961), l'aggiudicatario dovrà procedere, a propria cura e spese, all'atto di 'rivincolo' del box a un'unità abitativa idonea posta nelle vicinanze.



Di tale onere amministrativo, stimato in circa € 2.000,00 (considerando onorario del notaio, tasse e imposte), si è già tenuto conto nella determinazione del valore base d'asta."

CONFINI

Il locale ad uso BOX, sito al piano terreno (T) del complesso denominato Condominio **** Omissis ****, identificato internamente con il numero **** Omissis **** e catastalmente al Foglio **** Omissis ****, confina nel suo insieme come segue:

- a Nord: con l'area di manovra condominiale di accesso ad altri box.
- a Est: con altra unità immobiliare facente parte dello stesso fabbricato (presumibilmente box **** Omissis ****);
- a Sud: con altra unità immobiliare facente parte dello stesso fabbricato (presumibilmente box **** Omissis ****) e presumibilmente con parti comuni del fabbricato;
- a Ovest: con la pubblica via, denominata **** Omissis ****.

I confini sopra indicati sono stati determinati sulla base dell'orientamento dell'edificio rispetto a **** Omissis **** e dell'analisi delle tavole grafiche fornite dal Comune di Arenzano **** Omissis ****, che mostrano la disposizione in serie dei locali box al piano strada.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale BOX (interno 24)	13,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	2,00 m	T
Area scoperta esclusiva (rampa)	8,50 mq	8,50 mq	0,10	0,85 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				15,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini dell'attribuzione del valore venale del compendio staggito, si è proceduto alla determinazione della consistenza (superficie commerciale) dell'unità immobiliare (box), applicando i criteri di misurazione e i coefficienti di ragguaglio codificati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 (Allegato C) e dalle istruzioni tecniche del Manuale della Banca Dati OMI.

Nello specifico, la consistenza è stata determinata come segue:

1. Unità principale (Locale Box) la superficie commerciale del box è stata calcolata misurando la superficie coperta al lordo delle murature perimetrali esterne (computate fino a uno spessore massimo di 50 cm) e nella misura del 50% per le murature in comunione con le parti comuni (area di manovra) e con le proprietà confinanti (**** Omissis ****), fino a uno spessore massimo di 25 cm. Il locale presenta un'altezza interna utile di circa 2,00 m (con una riduzione a 1,94 m, per una breve porzione, nella parte iniziale del box).



Tale parametro, pur essendo inferiore ai limiti standard per i vani principali, concorre alla determinazione del volume complessivo, elemento che incide positivamente sull'appetibilità del bene in quanto consente l'installazione di scaffalature o attrezzature per lo stoccaggio.

2. Pertinenze esclusive (Rampa di accesso): in fregio all'ingresso del box è presente un'area scoperta esclusiva (rampa di accesso) della superficie di circa 8,50 mq. In conformità alle istruzioni OMI per le pertinenze di ornamento e servizio, tale area è stata omogeneizzata applicando un coefficiente del 10%, in quanto spazio piano di pertinenza esclusiva che garantisce autonomia di manovra e fruibilità (potrebbe essere usata, ad esempio, per il parcheggio temporaneo di una seconda auto di piccole dimensioni).

Nota tecnica sulla misurazione: come previsto dai protocolli estimativi, nel computo della superficie commerciale sono stati esclusi gli spazi di uso comune (corsie di manovra condominiali e intercapedini), in quanto la loro incidenza è già considerata nel valore unitario attribuito alla tipologia edilizia.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 06/02/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 524, Sub. 8 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Rendita € 312,00 Piano T
Dal 06/02/1994 al 14/09/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 524, Sub. 8 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Rendita € 312,00 Piano T
Dal 14/09/1994 al 07/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 524, Sub. 8 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Rendita € 312,00 Piano T
Dal 07/05/2002 al 25/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 524, Sub. 8 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 161,13 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La data del 25/03/2026 (relativa al periodo dal 07/05/2002 al 25/03/2026) corrisponde a quella della visura catastale acquisita dal sottoscritto.

La rendita catastale di € 312,00, in realtà è pari a L. 312.000.

Precisazioni sulle variazioni catastali:

- Impianto Meccanografico (**** Omissis ****): il bene è stato inserito negli archivi informatizzati con i dati sopra riportati.
- Variazione del **** Omissis ****: aggiornamento della rendita catastale a seguito della revisione del quadro tariffario generale (da L. 1.255 a L. 312.000, corrispondenti agli attuali € 161,13).



- Variazione del **** Omissis ****: rettifica toponomastica e aggiornamento dell'indirizzo in **** Omissis ****.
 - Inserimento Superficie (**** Omissis ****): inserimento formale in visura del dato relativo alla superficie catastale totale pari a 15 mq.
- I titolari catastali risultano conformi alle risultanze dei Registri Immobiliari (Conservatoria) e la continuità delle trascrizioni nel ventennio è garantita dal titolo d'acquisto del 2002 e dai precedenti passaggi citati.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	524	8		C6	1	15	15 mq	161,13 €	T	

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	580										
25	2747										

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente nella banca dati del Catasto (Mod. B), datata **** Omissis ****, che risulta essere l'ultima planimetria in atti, riportata in allegato. Il bene risulta correttamente accatastato e identificato.

In sede di sopralluogo peritale effettuato in data 05/11/2025, è stata accertata la coincidenza della configurazione interna e dell'accesso con quanto rappresentato graficamente nei documenti catastali.

Si segnala quanto segue:

- Identificazione: l'immobile è identificato come interno **** Omissis ****, dato che trova riscontro nella visura catastale, mentre tale numerazione non è presente in loco.
- Superficie: la superficie catastale totale di 15 mq è stata inserita formalmente in visura in data 09/11/2015, a seguito di un inserimento d'ufficio dei dati di superficie per impianti meccanografici preesistenti.
- Coerenza con il Pignoramento: i dati catastali sopra riportati **** Omissis **** risultano congruenti con quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione eseguita in data **** Omissis ****. L'unità immobiliare è censita correttamente nella categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), coerente con l'effettiva destinazione d'uso a locale box.



PRECISAZIONI

In merito all'unità immobiliare oggetto di stima, si rendono necessarie le seguenti precisazioni ai fini di una corretta informazione per i potenziali acquirenti e per la determinazione delle modalità di vendita:

Dalle informazioni acquisite in data 03/03/2026 presso il Tribunale di Genova (Ruolo Generale Civile), risulta a carico del soggetto esecutato quanto segue:

- **** Omissis ****, avente R.G. **** Omissis ****, promosso da **** Omissis ****, nei confronti del soggetto esecutato **** Omissis ****, stato: accolto.
- **** Omissis ****, avente R.G. **** Omissis ****, promosso da **** Omissis ****, nei confronti del soggetto esecutato **** Omissis ****, stato: accolto.
- **** Omissis **** n. 4816/2017 **** Omissis **** Cambiaso Nicola **** Omissis **** Sig. Claudio Izzo ##, stato: definito con ordinanza.
- **** Omissis ****, avente R.G. **** Omissis ****, promosso da **** Omissis ****, nei confronti del soggetto esecutato **** Omissis ****, stato: accolto.

- Accesso al bene e stato di possesso: in data 05/11/2025, essendo il debitore irreperibile, si è proceduto, tramite l'intervento di un fabbro, all'apertura forzata della porta in legno del box per consentire le operazioni di sopralluogo. L'immobile è risultato libero da persone, pur contenendo alcuni beni mobili di scarso valore. Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione o affitto registrati opponibili alla procedura.

- Questione Pertinenzialità e "Standard Urbanistico": dalle verifiche tecniche effettuate presso il Comune di Arenzano (incontro del 17/03/2026), è emerso che il box in oggetto, risalente come impianto originario al 1961, è considerato un "standard urbanistico" della zona. Sebbene l'Atto di Compravendita del Notaio **** Omissis **** non riporti vincoli espliciti, ex Legge 122/89, l'unità è attualmente "scorporata" dall'appartamento originariamente annesso (non pignorato) ed è dotata di propri identificativi catastali.

NOTA SULLA TITOLARITÀ E VINCOLI URBANISTICI:

Si segnala una rilevante variazione nella consistenza del compendio immobiliare avvenuta nel corso del ventennio.

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** in data **** Omissis **** (Rep. **** Omissis ****), il soggetto esecutato **** Omissis **** ha alienato ad un terzo acquirente la piena proprietà del SOLO appartamento (**** Omissis ****) facente parte del medesimo edificio (**** Omissis ****).

Nell'occasione, il venditore **** Omissis **** ha mantenuto la titolarità del locale box (Subalterno **** Omissis ****, oggetto della presente procedura), operando così uno scorporo di fatto tra l'unità abitativa e la sua pertinenza urbanistica.

Tale circostanza determina le seguenti conseguenze per l'aggiudicatario:

Legittimazione al pignoramento: la mancata alienazione nel 2014 giustifica la permanenza del bene nel patrimonio del debitore e la conseguente regolarità dell'azione esecutiva.

Obbligo di Rivincolo: poiché lo scorporo del 2014 non è stato accompagnato dalla creazione di un nuovo vincolo pertinenziale richiesto dalla normativa vigente (Standard Urbanistici del 1961), l'aggiudicatario dovrà procedere, a propria cura e spese, all'atto di 'rivincolo' del box a un'unità abitativa idonea posta entro un raggio territoriale prestabilito di circa 1 km o secondo i parametri catastali vigenti.

Di tale onere amministrativo, stimato in circa € 2.000,00 (considerando onorario del notaio, tasse e imposte), si è già tenuto conto nella determinazione del valore base d'asta."

- Corrispondenza Catastale e Identificazione: è stata accertata la coincidenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento **** Omissis **** e le risultanze del N.C.E.U.

Il bene è univocamente identificato come interno **** Omissis ****, numerazione che non trova riscontro in



loco, in quanto nessuna indicazione è presente sulla porta di accesso.

- **Oneri Condominiali:** il bene è gravato da oneri condominiali per spese ordinarie arretrate (biennio precedente la presente Perizia ed esercizi precedenti) come da prospetto fornito dall'Amministratore del **** Omissis ****, **** Omissis ****, che ammontano complessivamente a circa € 774,98 al termine dell'esercizio 2024 (annualità dal 2014 al 2024). Non risultano deliberate spese straordinarie alla data odierna.

Mentre gli insoluti relativi all'Amministrazione del **** Omissis ****, **** Omissis ****, ammontano ad € 103,27 (spese di amministrazione ordinaria esercizio 2023, come da Ricorso per decreto ingiuntivo), oltre interessi legali e di mora, spese, esborsi, spese generali, compensi, che sommati ad € 746,09 (relativi al Condominio Roccolo Casa "C", sino al 2023), determinano un importo di € 1.875,29, come da atto di precetto in rinnovazione, notificato in data 06/05/2025, oltre spese e compensi successivi, nonché interessi legali maturati e maturandi.

PATTI

In merito a eventuali patti, convenzioni o contratti che possano gravare sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura, si riportano gli esiti degli accertamenti svolti:

- **Contratti di Locazione e Affitto:** dagli accertamenti formali compiuti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova, a seguito di specifica istanza del 10/02/2026, l'Ufficio ha risposto con nota PEC in data 13/02/2026 (Prot. n. 35479) comunicando che, dall'interrogazione dell'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati contratti di affitto o di locazione in qualità di proprietario riferiti al soggetto esecutato **** Omissis **** relativi all'immobile identificato al **** Omissis ****.

- **Oneri e Vincoli da Titolo di Provenienza:** dall'esame analitico dell'atto di acquisto a rogito del **** Omissis ****, il bene risulta alienato "nello stato di fatto in cui si trova" e non si rinvencono clausole, patti speciali o richiami espliciti a convenzioni urbanistiche o atti d'obbligo (es. Legge Tognoli 122/89) che ne limitino la circolazione giuridica.

Tuttavia, come già evidenziato nelle "Precisazioni", resta fermo il vincolo di "standard urbanistico" confermato dall'Ufficio Tecnico di Arenzano nell'incontro del 17/03/2026.

- **Regolamento di Condominio:** l'unità immobiliare è soggetta alle norme e ai patti contenuti nel Regolamento del Condominio **** Omissis ****, che disciplina l'uso delle parti comuni e la ripartizione delle spese in base alle tabelle millesimali allegate (l'unità in oggetto dispone di ##30 millesimi).

In sintesi, l'immobile risulta libero da contratti di locazione o patti contrattuali opponibili alla procedura, fatto salvo l'onere per l'aggiudicatario di procedere al rinvincolo pertinenziale del box secondo le indicazioni urbanistiche vigenti.

STATO CONSERVATIVO

Condizioni Generali e Accessibilità

- **stato complessivo:** l'immobile si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione, coerenti con l'epoca di costruzione (1961), ma appare da tempo in disuso.

- **Limitazioni al sopralluogo:** il locale è risultato estremamente ingombro di materiali vari (scaffalature, quadri, indumenti) accatastati fino quasi al soffitto. Questo sovraffollamento ha impedito l'accesso fisico all'interno e la visione completa delle superfici strutturali, rendendo impossibile verificare l'eventuale presenza di vizi o ammaloramenti occulti su pareti e pavimenti.

Caratteristiche Tecniche e Finiture:

- **Accesso e Chiusure:** la porta d'ingresso è in legno a listelli di colore verde e versa in pessime condizioni. In sede di sopralluogo è stata necessaria l'apertura forzata tramite fabbro. Sulla rampa di accesso esterna è presente un dissuasore metallico (archetto) con lucchetto.



- Strutture e Pareti: il box ha murature portanti in cemento armato e tamponature intonacate. Si segnalano distacchi e rigonfiamenti dell'intonaco sulla parete esterna e una vistosa macchia scura sulla parete di fondo, non ispezionabile da vicino.
 - Soffitto e Altezze: il soffitto è intonacato e presenta in alcuni punti tracce di esfoliazione. È presente una tubazione di scarico proveniente dall'appartamento soprastante che corre parallela ad una parte del soffitto. L'altezza interna utile è di circa 2,00 m, con una riduzione a 1,94/1,95 m in corrispondenza dell'ingresso.
 - Pavimentazione: per quanto visibile sotto il materiale accatastato, la pavimentazione sembra essere in battuto di cemento.
 - Impianti: l'unità è dotata di un impianto elettrico essenziale con un punto luce e relativo interruttore.
- Stato di Occupazione: al momento dell'accesso, l'immobile è risultato libero da persone, ma saturo di beni mobili di scarso valore.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte integrante del complesso edilizio denominato **** Omissis ****, situato in Arenzano, **** Omissis ****, il quale risulta a sua volta inserito nel più ampio contesto gestionale del **** Omissis ****.

Ai sensi del Regolamento di Condominio vigente (che disciplina i rapporti tra i condomini delle Case site in **** Omissis ****, distinte con le lettere **** Omissis ****), il bene partecipa alla comproprietà degli enti, degli spazi e dei servizi del fabbricato che, per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni.

Nello specifico, come previsto dall'Atto di compravendita a rogito del **** Omissis ****, l'acquisto ha compreso le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, tra le quali si annoverano le strutture portanti, le fondazioni, le aree di manovra esterne, la rete fognaria e le intercapedini.

Per quanto attiene alla partecipazione ai diritti condominiali e alla ripartizione degli oneri per la conservazione e il godimento delle parti comuni, l'unità immobiliare (identificata come interno **** Omissis ****) risulta titolare dei seguenti valori millesimali:

- Tabella A (Millesimi Generali): **** Omissis ****.

L'esercizio di tali diritti e il riparto delle spese comuni (comprese quelle relative all'atrio, alle scale e ai lastrici solari, ove di competenza) sono disciplinati dalle norme del citato Regolamento Condominiale e dalle tabelle millesimali ad esso allegate.

Si segnala che la gestione ordinaria e straordinaria delle parti comuni è affidata all'Amministrazione pro tempore del Condominio **** Omissis **** e a quella del **** Omissis ****.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle visure ipotecarie ventennali e dall'analisi della documentazione tecnica acquisita, si riporta quanto segue in merito a oneri e pesi gravanti sul bene:

- Censo, Livello e Usi Civici: non si è rilevata l'esistenza di pesi di natura perpetua o demaniale quali censo, livello o usi civici gravanti sull'unità immobiliare pignorata.

- Servitù: il bene viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni azione, ragione, accessione e pertinenza, nonché con tutte le servitù attive e passive (legali, convenzionali, apparenti e non apparenti) derivanti dai titoli di provenienza, dal Regolamento di Condominio e dallo stato dei luoghi.

Nello specifico, si evidenziano le servitù di passaggio (pedonale e carrabile) sulle aree di manovra comuni per l'accesso alla pubblica via e le servitù relative al passaggio di condutture e impianti condominiali.

- Asservimenti Urbanistici e Vincoli: in base alle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arenzano (incontro del 17/03/2026), non sono stati rinvenuti specifici atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura formalmente registrati a carico del subalterno **** Omissis ****.

Tuttavia, l'unità immobiliare è stata identificata dai tecnici comunali come uno "standard urbanistico" risalente



all'epoca di costruzione del comparto (1961). Di conseguenza, pur non sussistendo un vincolo di pertinenzialità indissolubile citato nel titolo d'acquisto del 2002, il bene è soggetto all'onere di essere "rvincolato" a un'unità abitativa (posta entro un raggio territoriale di circa 1 km o secondo i parametri catastali vigenti), per garantirne la piena regolarità nella circolazione giuridica autonoma al di fuori del lotto originario.

NOTA SULLA TITOLARITÀ E VINCOLI URBANISTICI:

Si segnala una rilevante variazione nella consistenza del compendio immobiliare avvenuta nel corso del ventennio.

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** in data **** Omissis **** (Rep. **** Omissis ****), il soggetto esecutato **** Omissis **** ha alienato ad un terzo acquirente la piena proprietà del SOLO appartamento (**** Omissis ****) facente parte del medesimo edificio (**** Omissis ****).

Nell'occasione, il venditore **** Omissis **** ha mantenuto la titolarità del locale box (Subalterno **** Omissis ****, oggetto della presente procedura), operando così uno scorporo di fatto tra l'unità abitativa e la sua pertinenza urbanistica.

Tale circostanza determina le seguenti conseguenze per l'aggiudicatario:

Legittimazione al pignoramento: la mancata alienazione nel 2014 giustifica la permanenza del bene nel patrimonio del debitore e la conseguente regolarità dell'azione esecutiva.

Obbligo di Rivincolo: poiché lo scorporo del 2014 non è stato accompagnato dalla creazione di un nuovo vincolo pertinenziale richiesto dalla normativa vigente (Standard Urbanistici del 1961), l'aggiudicatario dovrà procedere, a propria cura e spese, all'atto di 'rinvincolo' del box a un'unità abitativa idonea posta entro un raggio territoriale prestabilito di circa 1 km o secondo i parametri catastali vigenti.

Di tale onere amministrativo, stimato in circa € 2.000,00 (considerando onorario del notaio, tasse e imposte), si è già tenuto conto nella determinazione del valore base d'asta."

In sintesi, ad eccezione del suddetto onere urbanistico di rinvincolo pertinente alla natura di "standard" del box, non risultano ulteriori servitù o oneri reali opponibili che possano limitare il godimento del bene o diminuirne il valore di stima oltre quanto già considerato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non accertabili.

Esposizione: ovest.

L'altezza interna utile è di circa 2,00 m, con una riduzione a 1,94/1,95 m in corrispondenza dell'ingresso.

L'unità immobiliare (BOX) oggetto di stima (interno **** Omissis ****) si presenta, nel suo complesso, in sufficienti condizioni di conservazione, compatibili con l'epoca di costruzione del fabbricato (1961) e con la sua destinazione d'uso

Tuttavia, il bene appare da tempo in stato di disuso e incuria.

- Limitazioni alle operazioni peritali: si segnala che, alla data del sopralluogo (05/11/2025), il locale è risultato completamente saturo di materiali eterogenei (scaffalature metalliche, quadri, indumenti e beni mobili vari), accatastati in modo disordinato fino quasi all'intradosso del solaio

Tale condizione di estremo ingombro ha costituito un limite oggettivo e significativo, impedendo fisicamente l'accesso all'interno del box e rendendo impossibile una visione completa e dettagliata di tutte le superfici strutturali

Pertanto, lo scrivente dà atto che non è stato tecnicamente possibile verificare l'eventuale presenza di vizi, ammaloramenti o difetti occulti sulle pareti e sulla pavimentazione attualmente coperte dal materiale depositato.

- Caratteristiche tecniche e finiture: dall'ispezione dei tratti visibili e delle parti esterne, si riporta quanto segue: Chiusure esterne ed accessi: l'accesso principale è garantito da una porta a due ante battenti in legno a listelli di colore verde, che versa in pessime condizioni di conservazione

In sede di sopralluogo, non essendo disponibili le chiavi, si è reso necessario procedere all'apertura forzata



tramite fabbro e la conseguente sostituzione della serratura.

Sulla "rampa di accesso" esterna (area scoperta esclusiva) è presente un dissuasore di parcheggio mobile (archetto metallico) munito di lucchetto, installato da terzi (vicino di box, perché terzi vi parcheggiavano impedendogli la manovra), come riferito telefonicamente dall'Amministratore in sede di Sopralluogo.

Strutture verticali e pareti: il locale è delimitato da murature portanti in cemento armato e tamponature in muratura mista, con superfici interne intonacate.

Sulla parete di fondo è visibile una vistosa macchia scura, di cui non è stato possibile accertare la natura (se dovuta a infiltrazioni o umidità di risalita) a causa dell'impossibilità di ispezione ravvicinata.

La parete esterna, confinante con l'area di manovra condominiale, presenta diffusi distacchi e rigonfiamenti dell'intonaco.

Soffitto e pavimentazione: il soffitto è costituito dall'intradosso della soletta del piano superiore e presenta alcune tracce di esfoliazione dell'intonaco.

Paralelo al soffitto corre una tubazione di scarico proveniente dall'unità abitativa soprastante.

La pavimentazione, per quanto parzialmente visibile, appare realizzata in battuto di cemento.

Impiantistica: l'unità è dotata di un impianto elettrico essenziale, composto da un punto luce e relativo interruttore d'accensione posto sulla parete destra dell'ingresso; è necessario procedere alla sua revisione.

Stato di occupazione: al momento dell'accesso forzato, l'immobile è risultato libero da persone, ma occupato da un'ingente quantità di beni mobili di scarso valore commerciale riconducibili al soggetto esecutato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero da persone.

In merito allo stato di possesso e alla detenzione del bene, si riportano i seguenti dettagli derivanti dagli accertamenti svolti:

- Accesso forzato e Sopralluogo: in data 05/11/2025, lo scrivente, in collaborazione con l'Istituto Vendite Giudiziarie (So.Ve.Mo. S.r.l.), ha proceduto all'accesso presso il locale box sito in **** Omissis ****. Non essendo disponibili le chiavi presso il debitore esecutato, in quanto irreperibile, si è reso necessario procedere all'apertura forzata della porta carrabile tramite l'intervento di un fabbro.

- Contenuto dell'immobile: al momento dell'ingresso, l'unità è risultata priva di occupanti. Tuttavia, all'interno del box sono stati rinvenuti numerosi beni mobili di scarso valore, tra cui scaffalature metalliche, quadri, indumenti, attrezzature varie e materiali depositati dal soggetto esecutato.

- Verifica Contratti di Locazione: al fine di accertare l'esistenza di eventuali titoli opponibili alla procedura, è stata inviata formale richiesta all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova. L'Ufficio ha risposto con nota PEC in data **** Omissis ****, comunicando che, dall'interrogazione dell'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati contratti di affitto o di locazione riferiti al soggetto esecutato **** Omissis **** relativi all'immobile identificato al **** Omissis ****.

- Custodia: il Giudice dell'Esecuzione ha nominato la So.Ve.Mo. S.r.l. quale custode del compendio pignorato, con facoltà di accesso e vigilanza, confermando lo stato di abbandono del bene da parte del debitore ai fini del corretto svolgimento delle operazioni di vendita.

In sintesi, l'immobile viene posto in vendita nella condizione di libero da persone, senza vincoli contrattuali di locazione o godimento da parte di terzi che possano pregiudicare il trasferimento del possesso all'aggiudicatario.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/09/2001 al 07/05/2002	**** Omissis ****	Certificato di denunciata successione di Bellosta Luisida			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/04/2001	1305/92	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/09/2001	26347	17790
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Di Paolo	07/05/2002	52387	17778
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	28/05/2002	18724	13236
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 2	27/05/2002	3037	
Dal 24/05/2003	**** Omissis ****	Certificato di denunciata successione di Marchesi Giancarlo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/07/2002	6648	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			24/05/2003	18343	11208
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/2003	**** Omissis ****	Certificato di denunciata successione di Marchesi Luciano Giuseppe			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/08/2002	10216	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		11/09/2003	32778	19800
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°

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.

Analisi della Continuità delle Trascrizioni (Art. 2650 c.c.).

Dall'esame della documentazione ipotecaria relativa all'immobile sito in Arenzano (**** Omissis ****), è emersa un'anomalia procedurale, successivamente sanata, riguardante la continuità delle trascrizioni (ex art. 2650 c.c.) nel ventennio anteriore al pignoramento.

1. Descrizione dell'anomalia: al momento della stipula dell'atto di compravendita a favore di **** Omissis **** (rogito Notaio **** Omissis ****), la catena dei titoli non risultava completa.

. Il dante causa, **** Omissis ****, alienava l'intero diritto di proprietà pur non avendo ancora trascritto le denunce di successione che lo legittimavano quale unico titolare del bene.

. Di conseguenza, la trascrizione dell'acquisto di **** Omissis **** ha subito una temporanea inefficacia verso terzi per le quote non ancora pubblicizzate in capo al venditore.

2. Ricostruzione delle successioni e Sanatoria: la piena continuità delle trascrizioni è stata ripristinata "ex post" attraverso il consolidamento dei passaggi ereditari della **** Omissis ****, culminato nel 2003:

- Successione **** Omissis **** (Trascrizione **** Omissis ****): unica formalità eseguita prima dell'acquisto di **** Omissis ****, che ha devoluto la quota di 1/2 della proprietà tra il coniuge e i figli.

- Successione **** Omissis **** (Trascrizione **** Omissis ****): ha regolarizzato il trasferimento della quota di 1/6 del fratello defunto in favore di **** Omissis ****.

- Successione **** Omissis **** (Trascrizione **** Omissis ****): atto finale che ha devoluto le quote residue a **** Omissis ****, consolidandone tardivamente la piena proprietà alla data della vendita.

3. Conclusioni sulla stabilità della vendita: sebbene le trascrizioni ereditarie siano state eseguite successivamente all'atto di acquisto del debitore, le stesse hanno prodotto l'effetto di sanatoria previsto dall'art. 2650 c.c.

Tale regolarizzazione conferisce piena efficacia retroattiva a tutte le formalità successive, inclusa l'ipoteca legale del 2016 e la trascrizione del pignoramento del 2025.

Pertanto, alla data odierna, la serie dei titoli nel ventennio risulta regolare e ininterrotta, garantendo la piena stabilità del trasferimento della proprietà nell'ambito della presente procedura esecutiva.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 25/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Genova il 27/04/2016
Reg. gen. 11589 - Reg. part. 1961
Importo: € 188.347,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 94.173,93
Data: 26/04/2016
N° repertorio: 2780
N° raccolta: 4816

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Genova il 01/07/2025
Reg. gen. 22575 - Reg. part. 17892
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Titolo esecutivo: Decreto Ingiuntivo n. 3540/2024 emesso dal Giudice di Pace di Genova in data 25/07/2024, munito di formula esecutiva il 10/12/2024.

Per completezza di esposizione, si segnala che dalle ispezioni risultano le seguenti formalità precedentemente iscritte/trascritte, le quali tuttavia presentano annotazione di CANCELLAZIONE TOTALE e pertanto non costituiscono più un peso sull'immobile:

1. Ipoteca Volontaria del **** Omissis **** (Registro particolare **** Omissis ****, Registro generale **** Omissis ****): cancellata in data 07/10/2014 (Annotazione n. **** Omissis ****).
2. Ipoteca Legale Esattoriale dell'**** Omissis **** (Registro particolare **** Omissis ****, Registro generale **** Omissis ****): cancellata in data 18/10/2022 (Annotazione n. **** Omissis ****).
3. Verbale di Pignoramento del **** Omissis **** (Registro particolare **** Omissis ****, Registro generale **** Omissis ****): cancellato in data **** Omissis **** (Annotazione n. **** Omissis ****).

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di stima (locale ad uso box), secondo gli strumenti urbanistici vigenti nel **** Omissis ****, risulta inquadrata come segue:

1. Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.): in base alle tavole di azionamento del P.U.C. vigente (L.R. 36/97), l'immobile ricade all'interno dell'ambito denominato Zona 1R (Versante Pineta verso Arenzano). La normativa



tecnica di riferimento per tale ambito è contenuta nell'elaborato ST5 ("Ambiti e distretti: disposizioni generali, norme di conformità e regole di congruenza"), la quale disciplina gli interventi ammissibili sul patrimonio costruito e le destinazioni d'uso compatibili.

Si segnala che i riferimenti a zone denominate "B5A", rinvenuti in alcuni atti pregressi, appartengono alla zonizzazione del vecchio Piano Regolatore Generale (P.R.G.), ormai superato dal vigente P.U.C..

2. Vincoli Paesistici e Ambientali: dalla consultazione della cartografia dei vincoli del P.U.C. e della Regione Liguria, il bene risulta soggetto alle seguenti tutele:

- Vincolo Paesaggistico: l'area è inserita in zona di Vincolo ai sensi del D.M. del 19/06/1958 ("La Colletta - Bellezze d'insieme"), che impone il rispetto delle caratteristiche architettoniche e l'autorizzazione paesaggistica per interventi che modifichino lo stato esteriore dei luoghi.

- Vincolo Idrogeologico: l'immobile ricade in area soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923, con riferimento agli ambiti regionali di bacino competenti.

3. Qualificazione Urbanistica e Vincoli di Pertinenzialità: in sede di approfondimento presso l'Ufficio Tecnico Comunale (incontro del 17/03/2026 con il Tecnico Comunale), è emerso che l'unità immobiliare — facente parte di un complesso edificato nel 1961 — è considerata uno "standard urbanistico". Sebbene l'atto di provenienza del 2002 non riporti esplicitamente l'assoggettamento alla Legge Tognoli (L. 122/89), la natura di "standard" del box implica che lo stesso non possa circolare separatamente da un'unità abitativa senza un formale "rinvincolo".

NOTA SULLA TITOLARITÀ E VINCOLI URBANISTICI:

Si segnala una rilevante variazione nella consistenza del compendio immobiliare avvenuta nel corso del ventennio.

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** in data **** Omissis **** (Rep. **** Omissis ****), il soggetto esecutato **** Omissis **** ha alienato ad un terzo acquirente la piena proprietà del SOLO appartamento (**** Omissis ****) facente parte del medesimo edificio (**** Omissis ****).

Nell'occasione, il venditore **** Omissis **** ha mantenuto la titolarità del locale box (Subalterno **** Omissis ****, oggetto della presente procedura), operando così uno scorporo di fatto tra l'unità abitativa e la sua pertinenza urbanistica.

Tale circostanza determina le seguenti conseguenze per l'aggiudicatario:

Legittimazione al pignoramento: la mancata alienazione nel 2014 giustifica la permanenza del bene nel patrimonio del debitore e la conseguente regolarità dell'azione esecutiva.

Obbligo di Rinvincolo: poiché lo scorporo del 2014 non è stato accompagnato dalla creazione di un nuovo vincolo pertinenziale richiesto dalla normativa vigente (Standard Urbanistici del 1961), l'aggiudicatario dovrà procedere, a propria cura e spese, all'atto di 'rinvincolo' del box a un'unità abitativa idonea posta entro un raggio territoriale prestabilito di circa 1 km o secondo i parametri catastali vigenti.

Di tale onere amministrativo, stimato in circa € 2.000,00 (considerando onorario del notaio, tasse e imposte), si è già tenuto conto nella determinazione del valore base d'asta."

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta regolare ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni.

L'epoca di costruzione del fabbricato è antecedente al 01/09/1967.

Sulla base delle ricerche e degli accertamenti effettuati presso il Comune di Arenzano (Settore Assetto del Territorio – Ufficio Edilizia Privata), lo stato legittimo dell'immobile è garantito dalle seguenti pratiche edilizie:

- Progetto Originario (**** Omissis ****): relativo alla costruzione di n. 2 caseggiati di civile abitazione nel **** Omissis ****, denominati **** Omissis ****, a firma **** Omissis **** per conto della **** Omissis ****

- Certificato di Abitabilità: rilasciato dal **** Omissis **** a seguito di Relazione Tecnica favorevole del



Geometra Comunale e di nulla osta della **** Omissis ****).

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. **** Omissis ****: rilasciata in data **** Omissis **** (ai sensi del Capo IV della Legge 47/85) per il mantenimento di opere abusivamente realizzate.

Tale provvedimento ha regolarizzato la configurazione del box rispetto al progetto originario, confermandone l'agibilità.

Corrispondenza tecnico-grafica: sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione grafica allegata alla predetta pratica di sanatoria. Nello specifico, negli elaborati grafici n. 4 ("Stato di Progetto") e n. 5 ("Stato Attuale"), l'unità immobiliare è identificata come **** Omissis **** con una sagoma sovrapponibile alla configurazione rilevata in sede di sopralluogo.

Vincoli ed oneri specifici:

- Vincoli storici/artistici: non risultano gravanti sul bene, vincoli di natura artistica, storica o alberghiera.
- Standard Urbanistici e Commerciabilità: sebbene l'immobile sia regolare dal punto di vista edilizio, l'Ufficio Tecnico ha evidenziato che il bene costituisce uno "standard urbanistico" risalente all'impianto originario (1961).

NOTA SULLA TITOLARITÀ E VINCOLI URBANISTICI:

Si segnala una rilevante variazione nella consistenza del compendio immobiliare avvenuta nel corso del ventennio.

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** in data **** Omissis **** (Rep. **** Omissis ****), il soggetto esecutato **** Omissis **** ha alienato ad un terzo acquirente la piena proprietà del SOLO appartamento (**** Omissis ****) facente parte del medesimo edificio (**** Omissis ****).

Nell'occasione, il venditore **** Omissis **** ha mantenuto la titolarità del locale box (Subalterno **** Omissis ****, oggetto della presente procedura), operando così uno scorporo di fatto tra l'unità abitativa e la sua pertinenza urbanistica.

Tale circostanza determina le seguenti conseguenze per l'aggiudicatario:

Legittimazione al pignoramento: la mancata alienazione nel 2014 giustifica la permanenza del bene nel patrimonio del debitore e la conseguente regolarità dell'azione esecutiva.

Obbligo di Rivincolo: poiché lo scorporo del 2014 non è stato accompagnato dalla creazione di un nuovo vincolo pertinenziale richiesto dalla normativa vigente (Standard Urbanistici del 1961), l'aggiudicatario dovrà procedere, a propria cura e spese, all'atto di 'rivincolo' del box a un'unità abitativa idonea posta entro un raggio territoriale prestabilito di circa 1 km o secondo i parametri catastali vigenti.

Di tale onere amministrativo, stimato in circa € 2.000,00 (considerando onorario del notaio, tasse e imposte), si è già tenuto conto nella determinazione del valore base d'asta."

In sintesi, l'immobile non presenta difformità edilizie o abusi non sanati, risultando pienamente commerciabile nell'ambito della presente procedura esecutiva.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione grafica allegata alla predetta pratica di sanatoria **** Omissis ****.

Nello specifico, negli elaborati grafici n. 4 ("Stato di Progetto") e n. 5 ("Stato Attuale"), l'unità immobiliare è identificata come **** Omissis **** con una sagoma sovrapponibile alla configurazione rilevata in sede di Sopralluogo.

L'impianto elettrico, unico impianto in dotazione, necessita di revisione; si stima una spesa di € 1.000 per il suo



adeguamento.

Trattandosi di box privo di impianti (riscaldamento e climatizzazione) è esente dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 45,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 138,23

L'unità immobiliare identificata come **** Omissis **** è soggetta alla gestione amministrativa di due distinte entità, le quali agiscono congiuntamente nella presente procedura esecutiva:

1. **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, amministrato dallo **** Omissis ****.
2. **** Omissis ****, ente gestore delle parti comuni del comprensorio, amministrato dallo Studio **** Omissis ****.

Dati gestionali e millesimali: ai sensi del Regolamento di Condominio vigente, al bene pignorato sono attribuiti i seguenti valori millesimali di comproprietà:

- Tabella A (Millesimi Generali): 30,000
- Il box è codificato come "C/44 BOX".

Dall'esame dei consuntivi forniti dall'Amministrazione Casa "C", le spese ordinarie medie annue per il locale box ammontano a circa € 45,00.

L'Amministratore del **** Omissis **** ha fornito al sottoscritto il dettaglio spese, per il periodo 2014-2024, dalla cui media si ottiene un importo di circa € 45,00.

Si riportano i dati degli ultimi cinque esercizi:

- Esercizio 2024: € 53,38.
- Esercizio 2023: € 39,12.
- Esercizio 2022: € 26,53.
- Esercizio 2021: € 68,11.
- Esercizio 2020: € 66,76.

Si allega il Regolamento di Condominio Case "B" e "C" del **** Omissis ****, trasmesso **** Omissis ****.

Situazione debitoria e Titoli Giudiziali: la presente procedura esecutiva (**** Omissis ****) trae origine dal mancato pagamento degli oneri condominiali dovuti dal **** Omissis **** ad entrambi gli enti sopra citati.

• Decreto Ingiuntivo: il Giudice di Pace di Genova ha emesso il D.I. **** Omissis ****25/07/2024**** Omissis ****10/12/2024**** Omissis ****€ 849,36**** Omissis ****€ 746,09**** Omissis ****Condominio Casa "C"**** Omissis ****€ 103,27 a favore del Comparto Roccolo##.

• Atto di Precetto: in forza di tale titolo, è stato notificato atto di precetto (in rinnovazione in data 06/05/2025) per un importo complessivo di **** Omissis ****, comprensivo di capitale, interessi e spese legali liquidate.



• **** Omissis ****: lo **** Omissis ****, con nota del **** Omissis ****, ha precisato di gestire esclusivamente le quote del **** Omissis **** e che l'intera pratica di recupero è affidata **** Omissis ****, alla quale l'aggiudicatario dovrà rivolgersi per la contabilità definitiva aggiornata.

Alla data odierna si segnalano i seguenti arretrati:

• Pendenze **** Omissis ****: al termine dell'esercizio 2024, il saldo passivo complessivo verso il solo Condominio (comprensivo di insoluti dal 2014) risulta pari a € 774,98.

• Pendenze **** Omissis ****: per il periodo dal 01/01/2025 al 31/12/2025, il saldo passivo verso il solo Condominio risulta pari a € 55,92.

Pertanto sommando € 774,98 + € 55,92, si ottiene un totale di € 830,90, che rappresenta il totale dei debiti verso il **** Omissis ****.

Limitatamente al biennio 2024-2025, per il **** Omissis ****, le spese sono pari ad € 82,31 + € 55,92 = € 138,23.

L'importo di € 138,23 riportato nel campo "Totale spese" (per l'anno in corso e precedente), rappresenta pertanto il "debito" maturato dall'odierno debitore **** Omissis **** nei confronti del solo **** Omissis ****.

Per la quantificazione degli arretrati, scaduti e non pagati, (per l'anno in corso e precedente), maturati dal **** Omissis ****, ci si dovrà rivolgere **** Omissis **** per la contabilità definitiva aggiornata.

• Pendenze **** Omissis ****: il totale dei debiti specifici verso il **** Omissis **** sono inclusi nel precetto sopra richiamato e dovranno essere quantificati al momento del saldo.

Spese Straordinarie e Contenziosi: alla data del 17/03/2026, **** Omissis **** ha dichiarato che non risultano deliberate spese straordinarie o lavori di manutenzione di rilievo approvati che gravino sull'unità staggita. Oltre alla presente esecuzione, non sono noti altri contenziosi o vertenze legali pendenti tra il Condominio e il soggetto esecutato.

In merito alla eventuale esistenza di "vincolo di pertinenzialità" indissolubile con altre unità abitative site nel medesimo complesso, **** Omissis ****, ha comunicato di non esserne a conoscenza.

Riassumendo, alla luce della documentazione esaminata, si ipotizza un importo totale di circa € 2.300,00, per "Oneri condominiali / insoluti".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale 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, sia 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 all'immobile oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico.

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



- **Bene N° 1** - BOX ubicato a Arenzano (GE) - Via del Roccolo snc, Interno 24, piano T, piano T

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è costituita da un locale ad uso BOX, situato nel Comune di Arenzano (GE), con accesso carrabile dalla via pubblica denominata **** Omissis ****. Il bene è posto al piano terreno (T) del fabbricato civico **** Omissis **** ed è identificato con l'interno **** Omissis ****. Nell'Atto di Compravendita Notaio **** Omissis ****, rep. **** Omissis ****, raccolta **** Omissis ****, il box viene così indicato: locale ad uso box posto al piano strada del civico **** Omissis **** di **** Omissis **** e segnato con il numero **** Omissis ****. Risulta contraddistinto dal sub. catastale **** Omissis **** (**** Omissis ****). L'immobile fa parte del complesso edilizio denominato **** Omissis ****, inserito nel più ampio contesto residenziale del **** Omissis ****, all'interno del comprensorio **** Omissis ****. Il box è di proprietà del **** Omissis ****, per la quota dell'intero (1/1). Il contesto è di tipo residenziale in quanto ubicato all'interno della **** Omissis ****(GE), zona di particolare pregio paesaggistico. L'area è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria. Le opere di urbanizzazione secondaria (scuole, negozi, mercati, impianti) sono posti a breve distanza (nel centro di Arenzano). L'accesso al Comprensorio avviene attraverso n. 3 varchi carrabili, così denominati: Portichetto, Colletta e Cogoleto. Il Comprensorio è dotato di un servizio di controllo accessi e guardianaggio, realizzato con l'impiego di Guardie presenti ai varchi carrabili. La Pineta di Arenzano è suddivisa in zone e comparti. I comparti, gestiti da Amministrazioni distinte dalla **** Omissis ****, si occupano delle manutenzioni di strade, reti idriche e fognarie, impianti di illuminazione di cui sono proprietari. Il BOX oggetto di Perizia fa parte del Comparto denominato **** Omissis ****. Il box presenta una pianta di forma pressoché rettangolare con una consistenza catastale di 15 mq. L'accesso è garantito da una corsia di manovra condominiale protetta da un dissuasore di parcheggio mobile. L'immobile si presenta in pessime condizioni e si presume sia da tempo in disuso; è estremamente ingombro di materiali vari e di conseguenza la presenza dell'ingente quantità di materiale accatastato, come anche documentato dalle fotografie, ha costituito un limite oggettivo e significativo per lo svolgimento delle operazioni peritali, impedendo, di fatto, una visione completa e dettagliata delle superfici strutturali dell'immobile. Il box è risultato stipato fino quasi al soffitto, con scatole, attrezzi vari, materiali di scarto, rendendo lo stesso inaccessibile. In conclusione, le condizioni di sovraffollamento e ingombro rilevate non hanno consentito di accedere all'interno del box, rendendo necessario segnalare nella presente Perizia che la verifica di eventuali vizi o ammaloramenti occulti sulle parti occupate (pareti e pavimenti) non è stata tecnicamente possibile al momento del Sopralluogo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 524, Sub. 8, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 580 - Fg. 25, Part. 2747

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

Valore di stima del bene: € 30.700,00

Trattandosi di un'unica unità immobiliare (locale box) dotata di propria autonomia funzionale e catastale, lo scrivente ritiene di procedere alla formazione di un unico lotto di vendita.

NOTA SULLA TITOLARITÀ E VINCOLI URBANISTICI:

Si segnala una rilevante variazione nella consistenza del compendio immobiliare avvenuta nel corso del ventennio.

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** in data **** Omissis **** (Rep. **** Omissis ****), il soggetto esecutato **** Omissis **** ha alienato ad un terzo acquirente la piena proprietà del SOLO appartamento (**** Omissis ****) facente parte del medesimo edificio (**** Omissis ****).

Nell'occasione, il venditore **** Omissis **** ha mantenuto la titolarità del locale box (Subalterno **** Omissis ****, oggetto della presente procedura), operando così uno scorporo di fatto tra l'unità abitativa e la sua pertinenza urbanistica.

Tale circostanza determina le seguenti conseguenze per l'aggiudicatario:

Legittimazione al pignoramento: la mancata alienazione nel 2014 giustifica la permanenza del bene nel patrimonio del debitore e la conseguente regolarità dell'azione esecutiva.



Obbligo di Rivincolo: poiché lo scorporo del 2014 non è stato accompagnato dalla creazione di un nuovo vincolo pertinenziale richiesto dalla normativa vigente (Standard Urbanistici del 1961), l'aggiudicatario dovrà procedere, a propria cura e spese, all'atto di 'rivincolo' del box a un'unità abitativa idonea posta entro un raggio territoriale prestabilito di circa 1 km o secondo i parametri catastali vigenti.

Di tale onere amministrativo, stimato in circa € 2.000,00 (considerando onorario del notaio, tasse e imposte), si è già tenuto conto nella determinazione del valore base d'asta."

LOTTO UNICO

- Bene N° 1: Locale ad uso BOX situato in Arenzano (GE), **** Omissis ****, piano terreno.
- Identificazione: **** Omissis ****.
- Consistenza: Superficie commerciale complessiva ragguagliata pari a 15,85 mq.
- Vincoli Urbanistici: Si ribadisce la natura di "standard urbanistico" (impianto 1961), che impone l'onere amministrativo di rivincolare il bene a un'unità abitativa entro un raggio di circa 1 km.

CRITERI ESTIMATIVI (MARKET COMPARISON APPROACH – MCA):

La valutazione è stata condotta in conformità agli International Valuation Standards (IVS) e alle Linee Guida ABI, applicando il procedimento di confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA). Tale metodo si fonda sull'analisi di beni comparabili, con caratteristiche analoghe nella zona di riferimento (Arenzano - Area Pineta/Roccolo), rettificati mediante coefficienti di aggiustamento per renderli omogenei al bene oggetto di stima.

1. Analisi delle Fonti e Indagine di Mercato

- OMI (Agenzia delle Entrate): per la zona B2 (Pineta), i valori per la categoria C/6 oscillano tra € 2.100 e € 3.100/mq.
- Borsino Immobiliare e portali di settore: le quotazioni medie per box in contesti residenziali di pregio ad Arenzano confermano valori unitari compresi nel range sopra indicato, con punte superiori per autorimesse di recente costruzione o dotate di particolari facilità di manovra.
- Valori Dichiarati: gli atti di compravendita georiferiti (2024-2025) confermano un mercato dinamico con prezzi per pertinenze singole compresi tra € 20.000 e € 67.000, come da dettaglio:

Pertinenze - Aprile 2024

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: 20.000 €

Comune di ARENZANO

Zona OMI: B2

Immobile: PER C06 12 m2

Quota trasferita 100%

Pertinenze - Maggio 2024

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: 62.000 €

Comune di ARENZANO

Zona OMI: B2

Immobile: PER C06 17 m2

Quota trasferita 100%

Pertinenze - Luglio 2024

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: 25.000 €

Comune di ARENZANO

Zona OMI: B2



Immobile: PER C06 12 m2
Quota trasferita 100%

Pertinenze - Ottobre 2024
Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: 61.000 €
Comune di ARENZANO
Zona OMI: B2
Immobile: PER C06 17 m2
Quota trasferita 100%

Pertinenze - Novembre 2024
Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: 25.000 €
Comune di ARENZANO
Zona OMI: B2
Immobile: PER C06 14 m2
Quota trasferita 100%

Pertinenze - Febbraio 2025
Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: 60.000 €
Comune di ARENZANO
Zona OMI: B2
Immobile: PER C06 17 m2
Quota trasferita 100%

Pertinenze - Maggio 2025
Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: 39.000 €
Comune di ARENZANO
Zona OMI: B2
Immobile: PER C06 13 m2
Quota trasferita 100%

Pertinenze - Maggio 2025
Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: 47.000 €
Comune di ARENZANO
Zona OMI: B2
Immobile: PER C06 18 m2
Quota trasferita 100%

Pertinenze - Giugno 2025
Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: 64.000 €
Comune di ARENZANO
Zona OMI: B2
Immobile: PER C06 17 m2
Quota trasferita 100%



Pertinenze - Agosto 2025

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: 67.000 €

Comune di ARENZANO

Zona OMI: B2

Immobile: PER C06 14 m2

Quota trasferita 100%

Pertinenze - Settembre 2025

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: 49.020 €

Comune di ARENZANO

Zona OMI: B2

Immobile: PER C06 23 m2

Quota trasferita 100%

Pertinenze - Ottobre 2025

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: 65.000 €

Comune di ARENZANO

Zona OMI: B2

Immobile: PER C06 17 m2

Quota trasferita 100%

• Indagine di mercato locale: sono stati esaminati prezzi di offerta per box singoli nella zona alta di Arenzano, rilevando una buona appetibilità per tale tipologia di beni, data la cronica carenza di parcheggi privati nel comprensorio della Pineta.

2. Individuazione dei Comparabili sono stati selezionati i seguenti comparabili, ritenuti significativi per ubicazione, superficie e tipologia:

Comparabile 1 (C1) – Pineta di Arenzano:

- Superficie: 15 mq
- Prezzo richiesto: € 37.000
- Caratteristiche: contesto analogo, condizioni migliori

Comparabile 2 (C2) – Arenzano, Via Golgi:

- Superficie: 15 mq
- Prezzo richiesto: € 47.000
- Caratteristiche: posizione meno pregiata, stato buono

Comparabile 3 (C3) – Arenzano zona secondaria

- Superficie: 15 mq
- Prezzo richiesto: € 30.000
- Caratteristiche: posizione inferiore, accessibilità ridotta

GRIGLIA DEI COEFFICIENTI DI AGGIUSTAMENTO (MCA):

Gli aggiustamenti sono stati effettuati in base ai seguenti parametri:

Caratteristica Range applicato

Localizzazione ±10% / ±20%

Stato manutentivo ±10% / ±15%

Accessibilità ±5%



APPLICAZIONE DEGLI AGGIUSTAMENTI:

Comparabile 1 (C1) - € 37.000

Fattore Aggiustamento

Localizzazione 0%

Stato manutentivo (migliore) -15%

Accessibilità 0%

Totale aggiustamento: -15%

Valore rettificato:

€ 37.000 × 0,85 = € 31.450

Comparabile 2 (C2) - € 47.000

Fattore Aggiustamento

Localizzazione (inferiore) +10%

Stato manutentivo (migliore) -15%

Accessibilità 0%

Totale aggiustamento: -5%

Valore rettificato:

€ 47.000 × 0,95 = € 44.650

Comparabile 3 (C3) - € 30.000

Fattore Aggiustamento

Localizzazione (inferiore) +20%

Stato manutentivo 0%

Accessibilità (inferiore) +5%

Totale aggiustamento: +25%

Valore rettificato:

€ 30.000 × 1,25 = € 37.500

SINTESI DEI VALORI RETTIFICATI:

Comparabile Valore rettificato

C1 € 31.450

C2 € 44.650

C3 € 37.500

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO PONDERATO:

Attribuendo maggiore rilevanza al comparabile più simile (C1), si applicano i seguenti pesi:

- C1: 50%
- C2: 25%
- C3: 25%

Calcolo:

(31.450 × 0,50) = € 15.725

(44.650 × 0,25) = € 11.162

(37.500 × 0,25) = € 9.375

Determinazione del Valore Medio Ponderato: Attribuendo un peso maggiore al comparabile C1 (50%), in quanto più simile per microzona, e il 25% ciascuno a C2 e C3, si ottiene:

€ 15.725 + € 11.162 + € 9.375 = € 36.262



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:

Il valore così ottenuto viene arrotondato:

Valore di mercato: € 36.000,00

Determinazione del Valore Medio Ponderato: Attribuendo un peso maggiore al comparabile C1 (50%), in quanto più simile per microzona, e il 25% ciascuno a C2 e C3, si ottiene:

• $(€ 31.450 \times 0,50) + (€ 44.650 \times 0,25) + (€ 37.500 \times 0,25) = € 36.262.$

Valore di Mercato Lordo (Arrotondato): € 36.000,00.

ADEGUAMENTI, DEPREZZAMENTI E ONERI:

Dal valore di mercato lordo vengono detratte le seguenti voci di spesa:

- Revisione/adeguamento impianto elettrico: - € 1.000,00
 - Atto pubblico per scioglimento vincolo (Rivincolo box): - € 2.000,00
 - Oneri condominiali / insoluti (stima): - € 2.300,00
- Valore Netto Intermedio: € 30.700,00.

Abbattimento finale per Vendita Forzata:

In conformità alla prassi del Tribunale, si applica la decurtazione per l'assenza della garanzia per vizi ed evizione:

- Riduzione del 5%: - € 1.535,00

Calcolo Finale:

- Valore Netto: € 31.000,00
- Detrazione 5%: - € 1.535,00
- Valore risultante: € 29.165,00

VALORE FINALE DI STIMA (Prezzo base d'asta arrotondato): € 29.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Box Arenzano (GE) - Via del Roccolo snc, Interno 24, piano T, piano T	15,85 mq	2.271,00 €/mq	€ 36.000,00	100,00%	€ 30.700,00
Valore di stima:					€ 30.700,00

Valore di stima: € 30.700,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi ed evizione	5,00	%



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si sottopongono all'attenzione del Giudice dell'Esecuzione e dei potenziali offerenti le seguenti circostanze rilevanti relative al bene in oggetto:

1. Vincolo di "Standard Urbanistico" (Impianto 1961): l'unità immobiliare è soggetta ad un particolare regime giuridico derivante dalla sua originaria destinazione a "standard urbanistico" (L. 765/67 e precedenti). A tal proposito si segnala una rilevante variazione nella consistenza del compendio immobiliare avvenuta nel corso del ventennio.

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** in data **** Omissis **** (Rep. **** Omissis ****), il soggetto esecutato **** Omissis **** ha alienato ad un terzo acquirente la piena proprietà del SOLO Appartamento (**** Omissis ****) facente parte del medesimo edificio (**** Omissis ****), a cui il presente BOX risultava annesso (cfr. Atto di Compravendita Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****).

Nell'occasione, il venditore **** Omissis **** ha mantenuto la titolarità del locale box (Subalterno **** Omissis ****, oggetto della presente procedura), operando così uno scorporo di fatto tra l'unità abitativa e la sua pertinenza urbanistica.

Tale circostanza determina le seguenti conseguenze per l'aggiudicatario:

Legittimazione al pignoramento: la mancata alienazione nel 2014 giustifica la permanenza del bene nel patrimonio del debitore e la conseguente regolarità dell'azione esecutiva.

Obbligo di Rivincolo: poiché lo scorporo del 2014 non è stato accompagnato dalla creazione di un nuovo vincolo pertinenziale richiesto dalla normativa vigente (Standard Urbanistici del 1961), l'aggiudicatario dovrà procedere, a propria cura e spese, all'atto di 'rivincolo' del box a un'unità abitativa idonea posta entro un raggio territoriale prestabilito di circa 1 km o secondo i parametri catastali vigenti.

Di tale onere amministrativo, stimato in circa € 2.000,00 (considerando onorario del notaio, tasse e imposte), si è già tenuto conto nella determinazione del valore base d'asta."

2. Limitazioni all'ispezione dei vizi (Stato di ingombro): al momento del sopralluogo, il locale è risultato estremamente ingombro di materiali e beni mobili accatastati fino al soffitto.

Tale circostanza ha impedito l'accesso fisico all'interno e la visione integrale delle superfici.

Lo scrivente declina ogni responsabilità in merito alla presenza di vizi occulti, ammaloramenti strutturali o infiltrazioni non rilevabili visivamente in sede di accesso peritale.

3. Sanatoria della Continuità delle Trascrizioni (Art. 2650 c.c.): si segnala che la continuità dei passaggi di proprietà nel ventennio è stata ripristinata solo nel corso del 2003, a seguito della trascrizione tardiva delle denunce di successione relative ai danti causa della famiglia Marchesi.

Tale adempimento, sebbene successivo all'acquisto del debitore (2002), ha prodotto l'effetto di sanatoria previsto dal Codice Civile, garantendo oggi la piena regolarità della catena dei titoli.

4. Pertinenze esclusive e Superficie Commerciale: la consistenza commerciale di 15,85 mq indicata in Perizia include il ragguaglio (nella misura del 10%) dell'area scoperta esclusiva (rampa di accesso) di circa 8,50 mq posta antistante l'ingresso.

Tale area è di pertinenza esclusiva e non di uso comune, garantendo un valore aggiunto in termini di autonomia di manovra.

5. Accesso e chiusure: si dà atto che la porta d'ingresso in legno versa in pessime condizioni e che l'accesso è stato possibile solo tramite intervento di un fabbro per l'apertura forzata.

Sulla rampa esterna è presente un dissuasore metallico (archetto) installato da terzi, la cui rimozione o gestione sarà a carico dell'acquirente.



6. Oneri Condominiali: sussistono oneri condominiali insoluti che gravano sull'acquirente.

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 29/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Guerisoli Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita Notaio Di Paolo
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile (Aggiornamento al 25/03/2026)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 03/11/2025)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 09/01/1964)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificati ventennali ipotecari (Aggiornamento al 03/07/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Elenco formalità su immobile (Aggiornamento al 25/03/2026)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Nota di trascrizione successione Bellosta Luisida
- ✓ N° 8 Altri allegati - Nota di trascrizione successione Marchesi Giancarlo
- ✓ N° 9 Altri allegati - Nota di trascrizione successione Marchesi Luciano Giuseppe
- ✓ N° 10 Altri allegati - Nota di trascrizione pignoramento
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Progetti Comune Arenzano
- ✓ N° 12 Altri allegati - Stralcio P.U.C. Comune di Arenzano
- ✓ N° 13 Altri allegati - Amminist. Comparto Roccolo Casa C
- ✓ N° 14 Altri allegati - Regolamento Condominio Casa C Roccolo
- ✓ N° 15 Altri allegati - Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 16 Altri allegati - Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI
- ✓ N° 17 Foto - Documentazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Box ubicato a Arenzano (GE) - Via del Roccolo snc, Interno 24, piano T, piano T
L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è costituita da un locale ad uso BOX, situato nel Comune di Arenzano (GE), con accesso carrabile dalla via pubblica denominata **** Omissis ****. Il bene è posto al piano terreno (T) del fabbricato civico **** Omissis **** ed è identificato con l'interno **** Omissis ****. Nell'Atto di Compravendita Notaio **** Omissis ****, rep. **** Omissis ****, raccolta **** Omissis ****, il box viene così indicato: locale ad uso box posto al piano strada del civico **** Omissis **** di **** Omissis **** e segnato con il numero **** Omissis ****. Risulta contraddistinto dal sub. catastale **** Omissis **** (**** Omissis ****). L'immobile fa parte del complesso edilizio denominato **** Omissis ****, inserito nel più ampio contesto residenziale del **** Omissis ****, all'interno del comprensorio **** Omissis ****. Il box è di proprietà del **** Omissis ****, per la quota dell'intero (1/1). Il contesto è di tipo residenziale in quanto ubicato all'interno della **** Omissis ****(GE), zona di particolare pregio paesaggistico. L'area è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria. Le opere di urbanizzazione secondaria (scuole, negozi, mercati, impianti) sono posti a breve distanza (nel centro di Arenzano). L'accesso al Comprensorio avviene attraverso n. 3 varchi carrabili, così denominati: Portichetto, Colletta e Cogoleto. Il Comprensorio è dotato di un servizio di controllo accessi e guardianaggio, realizzato con l'impiego di Guardie presenti ai varchi carrabili. La Pineta di Arenzano è suddivisa in zone e comparti. I comparti, gestiti da Amministrazioni distinte dalla **** Omissis ****, si occupano delle manutenzioni di strade, reti idriche e fognarie, impianti di illuminazione di cui sono proprietari. Il BOX oggetto di Perizia fa parte del Comparto denominato **** Omissis ****. Il box presenta una pianta di forma pressoché rettangolare con una consistenza catastale di 15 mq. L'accesso è garantito da una corsia di manovra condominiale protetta da un dissuasore di parcheggio mobile. L'immobile si presenta in pessime condizioni e si presume sia da tempo in disuso; è estremamente ingombro di materiali vari e di conseguenza la presenza dell'ingente quantità di materiale accatastato, come anche documentato dalle fotografie, ha costituito un limite oggettivo e significativo per lo svolgimento delle operazioni peritali, impedendo, di fatto, una visione completa e dettagliata delle superfici strutturali dell'immobile. Il box è risultato stipato fino quasi al soffitto, con scatole, attrezzi vari, materiali di scarto, rendendo lo stesso inaccessibile. In conclusione, le condizioni di sovraffollamento e ingombro rilevate non hanno consentito di accedere all'interno del box, rendendo necessario segnalare nella presente Perizia che la verifica di eventuali vizi o ammaloramenti occulti sulle parti occupate (pareti e pavimenti) non è stata tecnicamente possibile al momento del Sopralluogo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 524, Sub. 8, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 580 - Fg. 25, Part. 2747

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

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di stima (locale ad uso box), secondo gli strumenti urbanistici vigenti nel **** Omissis ****, risulta inquadrata come segue: 1. Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.): in base alle tavole di azionamento del P.U.C. vigente (L.R. 36/97), l'immobile ricade all'interno dell'ambito denominato Zona 1R (Versante Pineta verso Arenzano). La normativa tecnica di riferimento per tale ambito è contenuta nell'elaborato ST5 ("Ambiti e distretti: disposizioni generali, norme di conformità e regole di congruenza"), la quale disciplina gli interventi ammissibili sul patrimonio costruito e le destinazioni d'uso compatibili. Si segnala che i riferimenti a zone denominate "B5A", rinvenuti in alcuni atti pregressi, appartengono alla zonizzazione del vecchio Piano Regolatore Generale (P.R.G.), ormai superato dal vigente P.U.C.. 2. Vincoli Paesistici e Ambientali: dalla consultazione della cartografia dei vincoli del P.U.C. e della Regione Liguria, il bene risulta soggetto alle seguenti tutele: • Vincolo Paesaggistico: l'area è inserita in zona di Vincolo ai sensi del D.M. del 19/06/1958 ("La Colletta - Bellezze d'insieme"), che impone il rispetto delle caratteristiche



architettoniche e l'autorizzazione paesaggistica per interventi che modifichino lo stato esteriore dei luoghi. • Vincolo Idrogeologico: l'immobile ricade in area soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923, con riferimento agli ambiti regionali di bacino competenti. 3. Qualificazione Urbanistica e Vincoli di Pertinenzialità: in sede di approfondimento presso l'Ufficio Tecnico Comunale (incontro del 17/03/2026 con il Tecnico Comunale), è emerso che l'unità immobiliare — facente parte di un complesso edificato nel 1961 — è considerata uno "standard urbanistico". Sebbene l'atto di provenienza del 2002 non riporti esplicitamente l'assoggettamento alla Legge Tognoli (L. 122/89), la natura di "standard" del box implica che lo stesso non possa circolare separatamente da un'unità abitativa senza un formale "rinvincolo". Ai fini della presente procedura esecutiva, è stato accertato che il bene è regolarmente alienabile in modo autonomo ("scorporato" dall'appartamento originario), a condizione che l'aggiudicatario provveda a vincolare nuovamente il box a un'unità abitativa posta entro un raggio territoriale prestabilito, stimato dagli uffici comunali in circa 1 km (o secondo i parametri catastali vigenti). Tale operazione dovrà essere formalizzata mediante istanza all'Ufficio Tecnico contestualmente o successivamente al trasferimento di proprietà. **NOTA SULLA TITOLARITÀ E VINCOLI URBANISTICI:** Si segnala una rilevante variazione nella consistenza del compendio immobiliare avvenuta nel corso del ventennio. In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** in data **** Omissis **** (Rep. **** Omissis ****), il soggetto esecutato **** Omissis **** ha alienato ad un terzo acquirente la piena proprietà del SOLO appartamento (**** Omissis ****) facente parte del medesimo edificio (**** Omissis ****). Nell'occasione, il venditore **** Omissis **** ha mantenuto la titolarità del locale box (Subalterno **** Omissis ****, oggetto della presente procedura), operando così uno scorporo di fatto tra l'unità abitativa e la sua pertinenza urbanistica. Tale circostanza determina le seguenti conseguenze per l'aggiudicatario: Legittimazione al pignoramento: la mancata alienazione nel 2014 giustifica la permanenza del bene nel patrimonio del debitore e la conseguente regolarità dell'azione esecutiva. Obbligo di Rinvincolo: poiché lo scorporo del 2014 non è stato accompagnato dalla creazione di un nuovo vincolo pertinenziale richiesto dalla normativa vigente (Standard Urbanistici del 1961), l'aggiudicatario dovrà procedere, a propria cura e spese, all'atto di 'rinvincolo' del box a un'unità abitativa idonea posta entro un raggio territoriale prestabilito di circa 1 km o secondo i parametri catastali vigenti. Di tale onere amministrativo, stimato in circa € 2.000,00 (considerando onorario del notaio, tasse e imposte), si è già tenuto conto nella determinazione del valore base d'asta."

Prezzo base d'asta: € 29.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 243/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.000,00

Bene N° 1 - Box			
Ubicazione:	Arenzano (GE) - Via del Roccolo snc, Interno 24, piano T, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Box Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 524, Sub. 8, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 580 - Fg. 25, Part. 2747	Superficie	15,85 mq
Stato conservativo:	Condizioni Generali e Accessibilità • stato complessivo: l'immobile si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione, coerenti con l'epoca di costruzione (1961), ma appare da tempo in disuso. • Limitazioni al sopralluogo: il locale è risultato estremamente ingombro di materiali vari (scaffalature, quadri, indumenti) accatastati fino quasi al soffitto. Questo sovraffollamento ha impedito l'accesso fisico all'interno e la visione completa delle superfici strutturali, rendendo impossibile verificare l'eventuale presenza di vizi o ammaloramenti occulti su pareti e pavimenti. Caratteristiche Tecniche e Finiture: • Accesso e Chiusure: la porta d'ingresso è in legno a listelli di colore verde e versa in pessime condizioni. In sede di sopralluogo è stata necessaria l'apertura forzata tramite fabbro. Sulla rampa di accesso esterna è presente un dissuasore metallico (archetto) con lucchetto. • Strutture e Pareti: il box ha murature portanti in cemento armato e tamponature intonacate. Si segnalano distacchi e rigonfiamenti dell'intonaco sulla parete esterna e una vistosa macchia scura sulla parete di fondo, non ispezionabile da vicino. • Soffitto e Altezze: il soffitto è intonacato e presenta in alcuni punti tracce di esfoliazione. È presente una tubazione di scarico proveniente dall'appartamento soprastante che corre parallela ad una parte del soffitto. L'altezza interna utile è di circa 2,00 m, con una riduzione a 1,94/1,95 m in corrispondenza dell'ingresso. • Pavimentazione: per quanto visibile sotto il materiale accatastato, la pavimentazione sembra essere in battuto di cemento. • Impianti: l'unità è dotata di un impianto elettrico essenziale con un punto luce e relativo interruttore. Stato di Occupazione: al momento dell'accesso, l'immobile è risultato libero da persone, ma saturo di beni mobili di scarso valore.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è costituita da un locale ad uso BOX, situato nel Comune di Arenzano (GE), con accesso carrabile dalla via pubblica denominata **** Omissis ****. Il bene è posto al piano terreno (T) del fabbricato civico **** Omissis **** ed è identificato con l'interno **** Omissis ****. Nell'Atto di Compravendita Notaio **** Omissis ****, rep. **** Omissis ****, raccolta **** Omissis ****, il box viene così indicato: locale ad uso box posto al piano strada del civico **** Omissis **** di **** Omissis **** e segnato con il numero **** Omissis ****. Risulta contraddistinto dal sub. catastale **** Omissis **** (**** Omissis ****). L'immobile fa parte del complesso edilizio denominato **** Omissis ****, inserito nel più ampio contesto residenziale del **** Omissis ****, all'interno del comprensorio **** Omissis ****. Il box è di proprietà del **** Omissis ****, per la quota dell'intero (1/1). Il contesto è di tipo residenziale in quanto ubicato all'interno della **** Omissis ****(GE), zona di particolare pregio paesaggistico. L'area è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria. Le opere di urbanizzazione secondaria (scuole, negozi, mercati, impianti) sono posti a breve distanza (nel centro di Arenzano). L'accesso al Comprensorio avviene attraverso n. 3 varchi carrabili, così denominati: Portichetto, Colletta e Cogoletto. Il Comprensorio è dotato di un servizio di controllo accessi e guardianaggio, realizzato con l'impiego di Guardie presenti ai varchi carrabili. La Pineta di Arenzano è suddivisa in zone e comparti. I comparti, gestiti da Amministrazioni distinte dalla **** Omissis ****, si occupano delle manutenzioni di strade, reti idriche e fognarie, impianti di illuminazione di cui sono proprietari. Il BOX oggetto di Perizia fa parte del Comparto denominato **** Omissis ****. Il box presenta una pianta di forma pressoché rettangolare con una consistenza catastale di 15 mq. L'accesso è garantito da una corsia di manovra condominiale protetta da un dissuasore di parcheggio mobile. L'immobile si presenta in pessime condizioni e si presume sia da tempo in disuso; è estremamente ingombro di materiali vari e di conseguenza la presenza dell'ingente quantità di materiale accatastato, come anche documentato dalle fotografie, ha costituito un limite oggettivo e significativo per lo svolgimento delle operazioni peritali, impedendo, di fatto, una visione completa e dettagliata delle superfici strutturali dell'immobile. Il box è risultato stipato fino quasi al soffitto, con scatole, attrezzi vari, materiali di scarto, rendendo lo stesso inaccessibile. In conclusione, le condizioni di sovraffollamento e ingombro rilevate non hanno consentito di accedere all'interno del box, rendendo necessario segnalare nella presente Perizia che la verifica di eventuali vizi o ammaloramenti occulti sulle parti occupate (pareti e pavimenti) non è stata tecnicamente possibile al momento del Sopralluogo.		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Genova il 01/07/2025

Reg. gen. 22575 - Reg. part. 17892

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Titolo esecutivo: Decreto Ingiuntivo n. 3540/2024 emesso dal Giudice di Pace di Genova in data 25/07/2024, munito di formula esecutiva il 10/12/2024.

