
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Perona Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 408/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Vico Carmagnola, 16123	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 408/2025 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 7.573,88	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

INCARICO

All'udienza del 11/05/2026, il sottoscritto Arch. Perona Giuseppe, con studio in Via Dei Sessanta, 13/8 - 16152 - Genova (GE), email kperona@libero.it, PEC giuseppe.perona@archiworldpec.it, Tel. 010 6513350, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/05/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Vico Carmagnola, 16123

DESCRIZIONE

Magazzino / locale di sgombero, al primo piano sottostrada con accesso dal civico 8 di Via XXV Aprile, posto nel centro città di Genova.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Vico Carmagnola, 16123

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Nord: muro esterno su scaletta Carmagnola;
Est: altra unità immobiliare;
Sud: area di accesso dal civ. 8 di Via XXV Aprile;
Ovest: altra unità di cui al mapp. 439 sub. 48.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cantina	8,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 95, Part. 439, Sub. 4 Categoria C1 Cl.6, Cons. 94 mq
Dal 01/01/1992 al 31/03/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 95, Part. 439, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6
Dal 31/03/1992 al 16/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 95, Part. 439, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6
Dal 16/11/2001 al 24/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 95, Part. 439, Sub. 47, Zc. 1A Categoria C2 Cl.1, Cons. 8 mq Rendita € 12,89 Piano S1
Dal 24/03/2003 al 30/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 95, Part. 439, Sub. 47, Zc. 1A Categoria C2 Cl.5, Cons. 8 mq Rendita € 23,55
Dal 30/03/2024 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 95, Part. 439, Sub. 47, Zc. 1A Categoria C2 Cl.5

		Rendita € 23,55
Dal al 15/09/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 95, Part. 439, Sub. 47, Zc. 1A Categoria C2 Cl.5, Cons. 8 mq Rendita € 23,55

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEA	95	439	47	1A	C2						

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

**** Omissis ****

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di pignoramento, alla data del sopralluogo del 26/05/2026, si presenta nel suo insieme in pessime condizioni conservative, ed è pertanto ragionevole ritenere che sia opportuno un intervento di manutenzione al ripristino dello stesso.

La porta caposcala con singola serratura, è da considerarsi inservibile in quanto fortemente danneggiata e parzialmente priva di serratura;

La pavimentazione di tipo galleggiante, è fortemente danneggiata e resa inservibile dalla umidità che ha alterato e danneggiato le piastrelle;

- Nelle pareti e nel soffitto sono presenti segni di infiltrazioni pregresse che hanno alterato lo strato superficiale dell'intonaco, anche in questo caso è necessario intervenire al ripristino con intervento manutentivo mirato.

PARTI COMUNI

Atrio di ingresso allo stabile, vano scale, ascensori, portierato, area antistante cantine, acqua potabile, impianto elettrico condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Allo stato attuale e per quanto riscontrato, non risultano ascrivibili all'immobile pignorato servitù passive.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: plinti e platee in cemento armato.

Esposizione edificio: nord, est, sud, ovest.

Altezza interna utile: mt. 3,00.

Strutture verticali: pilastri e travi in cemento armato.

Solai: in laterocemento con caldana collaborante.

Copertura: piana a terrazzo.

Manto di copertura: piastrelle per esterni.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate in muratura mista di laterizi, pareti interne intonacate in laterizio.

Atrio d'ingresso allo stabile: pavimentazione in marmo e marmo e rivestimento pareti in marmo, altre pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Vano scale: struttura in c.a. con pedate e alzate in marmo, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

L'immobile oggetto di perizia non è dotato di areazione naturale in quanto privo di finestra.

E' dotato di impianto elettrico, di cui non è stata fornita certificazione, con interruttore generale e salvavita in prossimità della porta di ingresso, al momento è priva di fornitura;

- porta caposcala (inservibile e danneggiata);

- La pavimentazione è di tipo galleggiante (danneggiata);

- Pareti e soffitto intonacati e tinteggiati (con presenti segni di infiltrazioni che hanno alterato lo strato superficiale dell'intonaco).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VICO CARMAGNOLA, 16123

L'immobile risulta in uso ed occupato dall'esecutato. Non sono presenti locazioni verso terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2002	**** Omissis ****	Trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Castello	22/11/2002	34566	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/04/2003	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 17/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Genova il 30/01/2018
Reg. gen. 3053 - Reg. part. 449
Importo: € 813.621,23
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO - PERMUTA**
Trascritto a Genova il 02/08/2001
Reg. gen. 23988 - Reg. part. 15730
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO NOTARILE PUBBLICO - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**
Trascritto a Genova il 05/12/2002
Reg. gen. 42582 - Reg. part. 29838
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Genova il 04/06/2025
Reg. gen. 19232 - Reg. part. 15286
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Genova il 17/11/2025
Reg. gen. 39125 - Reg. part. 30749
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Centro storico

- zona PUC: AS-CS, Ambito di Conservazione del Centro Storico;
- Livello paesaggistico puntuale: non presente;
- Zonizzazione Geologica: Geologica Zona Urbanizzata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio risulta edificato ante 1967, non è stato possibile reperire l'agibilità in quanto non presente nell'archivio del Comune di Genova.

L'immobile nello stato in cui si presenta discende da quanto rilevato presso l'archivio telematico del Comune di Genova (Edilizia Privata):

Concessione in Autocertificazione per frazionamento e cambio di destinazione d'uso da magazzino/deposito a box e deposito protocollo 1571/2002 del 15/03/2002 - Concessione provv. n° 78 del 30/01/2003;

- Variante in concessione, protocollo 2276/2003 del 17/04/2003, tipo provvedimento in Sanatoria Art. 37 e Art. 22 TU. n° 742 del 21/11/2005.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Per la tipologia dell'immobile la Certificazione Energetica non è richiesta.

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: € 1.616,07

Importo spese straordinarie già deliberate: € 22,10

millesimi ascrivibili all'immobile:

- millesimi generali: 4,40/1000,00;

- millesimi scale: 2,82/1000,00;

- portierato: 1,63/1000,00;

- ascensori: 2,207/1000,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Vico Carmagnola, 16123
Magazzino / locale di sgombero, al primo piano sottostrada con accesso dal civico 8 di Via XXV Aprile, posto nel centro città di Genova.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 439, Sub. 47, Zc. 1A, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.972,50
PROCESSO DI VALUTAZIONE:
Per l'ottenimento di quello che potenzialmente è da considerare il più probabile valore di mercato, viene adottato il criterio del valore medio.
Individuato l'inquadramento territoriale dell'immobile (definito subject), tipologia costruttiva, stato conservativo e valutati i prezzi di mercato ottenuti per comparazione, con quanto presente in banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e del Borsino Immobiliare Nazionale, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prezzo unitario a mq per la superficie convenzionale, con decurtazione di tutti quei riferimenti che possono incidere sul risultato, quali posizione, piano, stato conservativo, ecc. (vedi analisi estimativa in allegato).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Genova (GE) - Vico Carmagnola, 16123	10,00 mq	797,25 €/mq	€ 7.972,50	100,00%	€ 7.972,50
Valore di stima:					€ 7.972,50

Valore di stima: € 7.972,50

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 7.573,88

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 17/09/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Perona Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 16 Foto - Materiale fotografico
- ✓ N° 2 Altri allegati - Stralci cartografici
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bilancio condominiale individuale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regolamento di condominio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato ipotecario
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accettazione incarico e giuramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - Analisi Estimativa

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Vico Carmagnola, 16123
Magazzino / locale di sgombero, al primo piano sottostrada con accesso dal civico 8 di Via XXV Aprile, posto nel centro città di Genova.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 439, Sub. 47, Zc. 1A, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Centro storico - zona PUC: AS-CS, Ambito di Conservazione del Centro Storico;
- Livello paesaggistico puntuale: non presente; - Zonizzazione Geologica: Geologica Zona Urbanizzata.

Prezzo base d'asta: € 7.573,88

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 408/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.573,88

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Genova (GE) - Vico Carmagnola, 16123		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 439, Sub. 47, Zc. 1A, Categoria C2	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di pignoramento, alla data del sopralluogo del 26/05/2026, si presenta nel suo insieme in pessime condizioni conservative, ed è pertanto ragionevole ritenere che sia opportuno un intervento di manutenzione al ripristino dello stesso. La porta caposcala con singola serratura, è da considerarsi inservibile in quanto fortemente danneggiata e parzialmente priva di serratura; La pavimentazione di tipo galleggiante, è fortemente danneggiata e resa inservibile dalla umidità che ha alterato e danneggiato le piastrelle; - Nelle pareti e nel soffitto sono presenti segni di infiltrazioni pregresse che hanno alterato lo strato superficiale dell'intonaco, anche in questo caso è necessario intervenire al ripristino con intervento manutentivo mirato.		
Descrizione:	Magazzino / locale di sgombero, al primo piano sottostrada con accesso dal civico 8 di Via XXV Aprile, posto nel centro città di Genova.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta in uso ed occupato dall'esecutato. Non sono presenti locazioni verso terzi.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Genova il 30/01/2018
Reg. gen. 3053 - Reg. part. 449
Importo: € 813.621,23
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO - PERMUTA**
Trascritto a Genova il 02/08/2001
Reg. gen. 23988 - Reg. part. 15730
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO NOTARILE PUBBLICO - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**
Trascritto a Genova il 05/12/2002
Reg. gen. 42582 - Reg. part. 29838
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Genova il 04/06/2025
Reg. gen. 19232 - Reg. part. 15286
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Genova il 17/11/2025
Reg. gen. 39125 - Reg. part. 30749
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura