TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Brignolo Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 32/2026 del R.G.E.

contro

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via piccarello 1, 16010 4
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via piccarello 1, 16010 4
Lotto 1 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 5
Confini 5
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 6
Precisazioni 7
Patti 7
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 7
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via piccarello 1, 16010 7
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 11
Vincoli od oneri condominiali 12
Lotto 2 12
Completezza documentazione ex art. 567 12
Titolarità 12
Confini 12
Consistenza 13
Cronistoria Dati Catastali 13
Dati Catastali 14
Precisazioni 14
Patti 14
Stato conservativo 14
Parti Comuni 14

Servitù, censo, livello, usi civici 15
Caratteristiche costruttive prevalenti 15
Stato di occupazione 15
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via piccarello 1, 16010 15
Provenienze Ventennali 15
Formalità pregiudizievoli 17
Normativa urbanistica 18
Regolarità edilizia 19
Vincoli od oneri condominiali 19
Stima / Formazione lotti 19
Lotto 1 20
Lotto 2 20
Riserve e particolarità da segnalare 21
Riepilogo bando d'asta 23
Lotto 1 23
Lotto 2 23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 32/2026 del R.G.E. 24
Lotto 1 24
Lotto 2 24

INCARICO

All'udienza del 06/02/2026, il sottoscritto Arch. Brignolo Andrea, con studio in Via San Luca, 3B - 16124 - Genova (GE), email brignolo.andrea@libero.it, Tel. 348 3641506, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/02/2026 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 Sant'Olcese (GE) - Via piccarello 1, 16010
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via piccarello 1, 16010

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PICCARELLO 1, 16010

La presente procedura ha per oggetto due beni immobili siti nel Comune di Genova.
Si segnala che i due immobili sono stati accorpati senza alcun titolo edilizio e senza alcuna variazione catastale.

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.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PICCARELLO 1, 16010

La presente procedura ha per oggetto due beni immobili siti nel Comune di Genova.
Si segnala che i due immobili sono stati accorpati senza alcun titolo edilizio e senza alcuna variazione catastale.

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via piccarello 1, 16010

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 di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

l'immobile, per la sua configurazione planimetrica, confina:
ad est con distacco esterno(canale);
a sud con altra proprietà;
a ovest con via piccarello;
a nord con sub.5;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	33,00 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	2,75 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	**42,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**42,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **02/01/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 155, Sub. 1

		Categoria C2
Dal **02/01/1996** al **30/11/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 155 Categoria C2
Dal **30/11/1999** al **08/11/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 155 Categoria C2
Dal **08/11/2006** al **09/12/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 155 Categoria C2
Dal **09/12/2006** al **09/12/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 155 Categoria C2
Dal **09/12/2006** al **17/12/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 155 Categoria C2
Dal **17/12/2007** al **26/06/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 155 Categoria C2
Dal **26/06/2013** al **25/01/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 155 Categoria C2
Dal **25/01/2021** al **27/01/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 155, Sub. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 33 mq Superficie catastale 41 mq Rendita € 90,33

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	155	1		C2	3	33 mq	41 mq	90,33 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

l'unità immobiliare oggetto della seguente procedura è stata accorpata con l'unità appartenente al secondo lotto.
Non vi è alcuna corrispondenza (ad eccezione del perimetro esterno) con la planimetria attualmente depositata.

E' necessario, dopo avere regolarizzato con sanatoria presso il Comune di Sant'Olcese, presentare variazione presso il Catasto con modifica del classamento (una unità è C1, l'altra è C2)

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Esiste contratto di locazione commerciale (che viene allegato) stipulato in data 28.01.2011, volturato senza variazioni in data 30.09.2013

STATO CONSERVATIVO

Le due unità, oggetto della procedura, ospitano una farmacia in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile non presenta parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

l'unità immobiliare, oggetto della procedura, si trova nel nucleo storico di Sant'Olcese.
Per la particolare conformazione orografica l'unità dispone dell'accesso direttamente dalla via mentre sul lato opposto le bucature sono un piano sopra il rio che attraversa la località in una tipica disposizione a scaletta.
I locali dispongono di serramenti moderni, in pvc con doppio vetro, ed , ospitando una farmacia, dispongono di impianti elettrici, idrici e di aria condizionata, oltre ad un impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PICCARELLO 1, 16010

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/03/2011

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **01/07/1997**	**** Omissis ****	**successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			02/01/1996		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ufficio provinciale	19/05/1998	11713	7892
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **07/07/2000**	**** Omissis ****	**successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			30/11/1999		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/11/2006**	**** Omissis ****	**atto pubblico di fusione di società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			16/11/2006	55085	32876
		Registrazione			

		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **09/12/2006**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			19/01/2007	2930	1820
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **17/12/2007**	**** Omissis ****	**conferimento in società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			10/01/2008	1081	621
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **26/06/2013**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			01/07/2013	18638	13748
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **25/01/2021**	**** Omissis ****	**trasformazione di società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/02/2021	3852	2969
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca** derivante da accertamento esecutivo
  Iscritto a genova il 01/10/2019
  Reg. gen. 31558 - Reg. part. 4883
  Importo: € 323.752,96
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **ipoteca** derivante da accertamento esecutivo
  Iscritto a genova il 18/04/2025
  Reg. gen. 13610 - Reg. part. 1976
  Importo: € 439.049,14
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **ipoteca** derivante da accertamento
  Iscritto a genova il 21/05/2025
  Reg. gen. 17560 - Reg. part. 2598
  Importo: € 2.002.013,88
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
  Trascritto a genova il 26/01/2026

Reg. gen. 2259 - Reg. part. 1745
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Attualmente il Comune di SantOlcese ricade in doppio regime normativo essendo in vigore sia il PUC(21.06.2023) che il PRG (28.08.2008).
L'immobile interessato alla procedura ricade, per il PRG in zona TA- zona residenziale di tutela ambientale.
Per il PUCin zona CE-TSI - ambiti di conservazione di tessuti storici isolati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Presso il Comune di Sant'Olcese esiste una presentazione , in data 03.08.1991, di "opere interne" ai sensi dell'art.26 della legge 28.02.1985, n.47 per l'apertura di un passaggio tra il locale farmacia ed il retro.
Tale pratica è assolutamente insufficiente per potere asseverare la regolarità dell'immobile.

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.

Come già evidenziato, allo stato attuale abbiamo l'accorpamento di due unità immobiliari con classamento differenti (C1 e C2). Da confronto con il comune di Sant'Olcese il percorso per regolarizzare lo stato attuale è il seguente:
Presentazione di una sanatoria ai sensi della Legge Regionale 16/2008 con perizia tecnica di idoneità statica

(resa da Ingegnere strutturista) per il varco su muratura portante tra le due unità.
Presentazione del certificato di agibilità.
Variazione catastale per formazione di unico immobile con stesso classamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via piccarello 1, 16010

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 di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

l'immobile, per la sua configurazione planimetrica, confina:
ad est con distacco esterno(canale);
a sud con sub 1;
a ovest con via piccarello;

a nord con distacco;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	29,00 mq	38,00 mq	1	38,00 mq	2,43 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	**38,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**38,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/1989** al **02/01/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 155, Sub. 5 Categoria C1
Dal **02/01/1996** al **30/11/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 155, Sub. 5 Categoria C1
Dal **30/11/1999** al **08/11/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 155 Categoria C1
Dal **08/11/2006** al **09/12/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 155, Sub. 5 Categoria C1
Dal **09/12/2006** al **09/12/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 155, Sub. 5 Categoria C1
Dal **09/12/2006** al **17/12/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 155, Sub. 5 Categoria C1
Dal **17/12/2007** al **26/06/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 155, Sub. 5 Categoria C1
Dal **26/06/2013** al **25/01/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 155, Sub. 5 Categoria C1
Dal **25/01/2021** al **27/01/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 155, Sub. 5 Categoria C1 Cl.1, Cons. 26 mq Superficie catastale 35 mq Rendita € 217,53

		Piano t

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	155	5		C1	1	26 mq	35 mq	217,53 €	t	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

l'unità immobiliare oggetto della seguente procedura è stata accorpata con l'unità appartenente al primo lotto.
Non vi è alcuna corrispondenza (ad eccezione del perimetro esterno) con la planimetria attualmente depositata.
E' necessario, dopo avere regolarizzato con sanatoria presso il Comune di Sant'Olcese, presentare variazione presso il Catasto con modifica del classamento (una unità è C1, l'altra è C2)

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Esiste contratto di locazione commerciale (che viene allegato) stipulato in data 28.01.2011, volturato senza variazioni in data 30.09.2013

STATO CONSERVATIVO

Le due unità, oggetto della procedura, ospitano una farmacia in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile non presenta parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

l'unità immobiliare, oggetto della procedura, si trova nel nucleo storico di Sant'Olcese.
Per la particolare conformazione orografica l'unità dispone dell'accesso direttamente dalla via mentre sul lato opposto le bucature sono un piano sopra il rio che attraversa la località in una tipica disposizione a scaletta.
I locali dispongono di serramenti moderni, in pvc con doppio vetro, ed , ospitando una farmacia, dispongono di impianti elettrici, idrici e di aria condizionata, oltre ad un impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PICCARELLO 1, 16010

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/03/2011

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **01/07/1997**	**** Omissis ****	**successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			02/01/1996		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ufficio provinciale	19/05/1998	11713	7892
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Dal **07/07/2000**	**** Omissis ****	**successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			30/11/1999		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/11/2006**	**** Omissis ****	**atto pubblico di fusione di società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			16/11/2006	55085	32876
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **09/12/2006**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			19/01/2007	2930	1820
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **17/12/2007**	**** Omissis ****	**conferimento in società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

			10/01/2008	1081	621
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **26/06/2013**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			01/07/2013	18638	13748
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **25/01/2021**	**** Omissis ****	**trasformazione di società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			04/02/2021	3852	2969
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca** derivante da accertamento esecutivo
  Iscritto a genova il 01/10/2019
  Reg. gen. 31558 - Reg. part. 4883
  Importo: € 323.752,96
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **ipoteca** derivante da accertamento esecutivo
  Iscritto a genova il 18/04/2025
  Reg. gen. 13610 - Reg. part. 1976
  Importo: € 439.049,14
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **ipoteca** derivante da accertamento
  Iscritto a genova il 21/05/2025
  Reg. gen. 17560 - Reg. part. 2598
  Importo: € 2.002.013,88
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
  Trascritto a genova il 26/01/2026
  Reg. gen. 2259 - Reg. part. 1745
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Attualmente il Comune di SantOlcese ricade in doppio regime normativo essendo in vigore sia il PUC(21.06.2023) che il PRG (28.08.2008).
L'immobile interessato alla procedura ricade, per il PRG in zona TA- zona residenziale di tutela ambientale.
Per il PUCin zona CE-TSI - ambiti di conservazione di tessuti storici isolati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Presso il Comune di Sant'Olcese esiste una presentazione , in data 03.08.1991, di "opere interne" ai sensi dell'art.26 della legge 28.02.1985, n.47 per l'apertura di un passaggio tra il locale farmacia ed il retro.
Tale pratica è assolutamente insufficiente per potere asseverare la regolarità dell'immobile.

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.

Come già evidenziato, allo stato attuale abbiamo l'accorpamento di due unità immobiliari con classamento differenti (C1 e C2). Da confronto con il comune di Sant'Olcese il percorso per regolarizzare lo stato attuale è il seguente:
Presentazione di una sanatoria ai sensi della Legge Regionale 16/2008 con perizia tecnica di idoneità statica (resa da Ingegnere strutturista) per il varco su muratura portante tra le due unità.
Presentazione del certificato di agibilità.
Variazione catastale per formazione di unico immobile con stesso classamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via piccarello 1, 16010
  La presente procedura ha per oggetto due beni immobili siti nel Comune di Genova. Si segnala che i due immobili sono stati accorpati senza alcun titolo edilizio e senza alcuna variazione catastale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 155, Sub. 1, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 23.940,00
  la stima valore/mq è desunta dall'interpolazione tra il valore medio(visto le condizioni generali del palazzo e dell'unità immobiliare) dei valori 2° semestre 2025 dell'Agenzia del Territorio e le proposte vendite nella zona su Immobiliare.it
  La prima assegna un valore/mq pari ad € 560/mq e la seconda (sulla base di n. 3 immobili situati nella stessa via) porta ad una media di €.580/mq
  Pertanto € 560 + 580/2= € 570/mq, valore che si assegna al cespite de quo.

  Si evidenzia che, nonostante gli immobili, oggetto della procedura, siano di fatto accorpati si sono considerati, nella fase di stima, due unità immobiliari distinte, come da atti del pignoramento e quindi sia la stima che gli oneri di regolarizzazione urbanistica sono da intendersi riferiti alla singola unità.

  Come già evidenziato, l'immobile per essere regolarizzato deve essere soggetto ad un permesso di sanatoria.
  Tale pratica può comportare oneri intorno ai 4.000 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Sant'Olcese (GE) - Via piccarello 1, 16010	42,00 mq	570,00 €/mq	€ 23.940,00	100,00%	€ 23.940,00
				Valore di stima:	€ 23.940,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via piccarello 1, 16010
  La presente procedura ha per oggetto due beni immobili siti nel Comune di Genova. Si segnala che i due immobili sono stati accorpati senza alcun titolo edilizio e senza alcuna variazione catastale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 155, Sub. 5, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 21.660,00

la stima valore/mq è desunta dall'interpolazione tra il valore medio(visto le condizioni generali del palazzo e dell'unità immobiliare) dei valori 2° semestre 2025 dell'Agenzia del Territorio e le proposte vendite nella zona su Immobiliare.it
La prima assegna un valore/mq pari ad € 560/mq e la seconda (sulla base di n. 3 immobili situati nella stessa via) porta ad una media di €.580/mq
Pertanto € 560 + 580/2= € 570/mq, valore che si assegna al cespite de quo.

Si evidenzia che, nonostante gli immobili, oggetto della procedura, siano di fatto accorpati si sono considerati, nella fase di stima, due unità immobiliari distinte, come da atti del pignoramento e quindi sia la stima che gli oneri di regolarizzazione urbanistica sono da intendersi riferiti alla singola unità.

Come già evidenziato, l'immobile per essere regolarizzato deve essere soggetto ad un permesso di sanatoria.
Tale pratica può comportare oneri intorno ai 4.000 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Sant'Olcese (GE) - Via piccarello 1, 16010	38,00 mq	570,00 €/mq	€ 21.660,00	100,00%	€ 21.660,00
				Valore di stima:	€ 21.660,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come già segnalato nei vari punti della perizia i due lotti, oggetto della procedura, sono stati accorpati dando luogo ad un unica unità immobiliare ospitante attualmente una farmacia.
Si evidenzia ancora una volta che non vi è alcuna regolarità nè comunale nè catastale, in perizia sono illustrate le modalità relative alla regolarizzazione.

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 02/10/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Brignolo Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - contratto locazione (Aggiornamento al 04/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - dati OMI
- ✓ Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - planimetria attuale
- ✓ Altri allegati - liquidazione acconto
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - voltura contratto affitto
- ✓ Altri allegati - APE
- ✓ Altri allegati - codice APE
- ✓ Altri allegati - pagamento APE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via piccarello 1, 16010
  La presente procedura ha per oggetto due beni immobili siti nel Comune di Genova. Si segnala che i due immobili sono stati accorpati senza alcun titolo edilizio e senza alcuna variazione catastale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 155, Sub. 1, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Attualmente il Comune di SantOlcese ricade in doppio regime normativo essendo in vigore sia il PUC(21.06.2023) che il PRG (28.08.2008). L'immobile interessato alla procedura ricade, per il PRG in zona TA- zona residenziale di tutela ambientale. Per il PUCin zona CE-TSI - ambiti di conservazione di tessuti storici isolati.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via piccarello 1, 16010
  La presente procedura ha per oggetto due beni immobili siti nel Comune di Genova. Si segnala che i due immobili sono stati accorpati senza alcun titolo edilizio e senza alcuna variazione catastale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 155, Sub. 5, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Attualmente il Comune di SantOlcese ricade in doppio regime normativo essendo in vigore sia il PUC(21.06.2023) che il PRG (28.08.2008). L'immobile interessato alla procedura ricade, per il PRG in zona TA- zona residenziale di tutela ambientale. Per il PUCin zona CE-TSI - ambiti di conservazione di tessuti storici isolati.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 32/2026 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Sant'Olcese (GE) - Via piccarello 1, 16010		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 155, Sub. 1, Categoria C2	**Superficie**	42,00 mq
Stato conservativo:	Le due unità, oggetto della procedura, ospitano una farmacia in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	La presente procedura ha per oggetto due beni immobili siti nel Comune di Genova. Si segnala che i due immobili sono stati accorpati senza alcun titolo edilizio e senza alcuna variazione catastale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Sant'Olcese (GE) - Via piccarello 1, 16010		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 155, Sub. 5, Categoria C1	**Superficie**	38,00 mq
Stato conservativo:	Le due unità, oggetto della procedura, ospitano una farmacia in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	La presente procedura ha per oggetto due beni immobili siti nel Comune di Genova. Si segnala che i due immobili sono stati accorpati senza alcun titolo edilizio e senza alcuna variazione catastale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		