

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellotta Gaetano, nell'Esecuzione Immobiliare 246/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 246/2025 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 24.800,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

In data 08/07/2025, il sottoscritto Arch. Bellotta Gaetano, con studio in Via Palestro 29/6 - 16122 - Genova (GE), email arch.bellotta@libero.it, PEC gaetano.bellotta@archiworldpec.it, Tel. 349 4493067, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Vico Del Tempo Buono civ. 11 rosso, piano T

L'immobile in perizia, inserito in pieno centro storico della città metropolitana di Genova, è un magazzino (C/2) posto al piano terreno, con numero 11 rosso, facente parte di fabbricato condominiale (quest'ultimo contraddistinto con il civico 1) di Vico Del Tempo Buono (quartiere della Maddalena, Municipio I Centro Est) in Genova, che si sviluppa su nove piani fuori terra (v. foto 1 e 2), compreso il piano terreno (v. vista aerea di cui al doc. 3). Tale fabbricato è composto di fatto da diversi condomini distinti fra loro (v. estratto della toponomastica di cui al doc. 3), contrassegnati con i seguenti numeri civici: civ. 1 di Vico del Tempo Buono di cui l'immobile in perizia fa parte e che qui ci riguarda, civv. 1 e 2 di Piazza di Santa Maria degli Angeli e civ. 3 di Vico di Portanuova, oltre ad alcuni numeri rossi su Vico dei Droghieri.

Il magazzino oggetto di perizia ha duplice accesso direttamente su strada: il primo accesso principale su Vico di Portanuova contrassegnato anche in questo caso con il n. 11 rosso (v. foto 3, 4) e il secondo, sempre con civico 11 rosso, su Vico del Tempo Buono (v. foto 5), confinante con il portone condominiale civ. 1 del medesimo Vico (v. foto 6). Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, viene identificato alla sezione urbana GEA, foglio 94, particella 425, subalterno 1, categoria C/2 (v. certificato catastale sub doc. 1). Vico Del Tempo Buono (v. foto 7) è strada pubblica carrabile solo per veicoli autorizzati, come specificato sul cartello a inizio strada visibile nella foto 8 e i mezzi di trasporto devono necessariamente essere di piccole dimensioni in ragione della ridotta dimensione di larghezza stradale; tale percorso - direttamente collegato con Via Della Maddalena verso sud - sul versante opposto si immette in Piazza della Meridiana (tra Via Cairoli e Via Garibaldi) attraversando Piazza S. Maria degli Angeli, mentre Vico di Portanuova (v. foto 8) prosegue in senso trasversale unendo la zona di San Pancrazio con Vico Boccanegra.

Ai fini descrittivi dell'immobile, si fa riferimento sia alla planimetria catastale (doc. 2), anche se la relativa rappresentazione grafica non corrisponde esattamente allo stato reale dei luoghi, sia in particolare allo schema grafico, predisposto dal sottoscritto perito stimatore e di cui al doc. 5 con riguardo al quale, proseguendo in senso antiorario a partire dalla porta di ingresso su Vico di Portanuova, il bene risulta così composto: piccolo spazio di accesso delimitato da una porta esterna in legno e da una porta a vetri in alluminio sul lato interno (foto 10, 11); primo ambiente di forma rettangolare con lato lungo posto in senso trasversale (v. foto 12, 13, 14, 15, 16, 17); secondo spazio collegato con il precedente tramite una sola apertura (quella più a est raffigurata nella planimetria catastale del doc. 2) a sua volta suddiviso, tramite parete in cartongesso in due ambienti: quello più a est (denominato II ambiente nel doc. 5) con accesso su Vico del Tempo Buono (v. foto 18, 19, 20, 21, 22, 23) e quello più a ovest (III ambiente) attualmente occupato da lavatrici e asciugatrici (v. foto 24, 25, 26, 27); servizio igienico di forma allungata con lavabo centrale, piatto doccia verso ovest e w.c. sul lato opposto, inserito sotto la rampa della scala condominiale (v. foto 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34).

L'altezza utile del servizio igienico varia da cm 148 nella zona più bassa della rampa di scala condominiale a est, a cm 246.

Vista la limitazione al transito, comune in centro storico, in generale la zona è carente di posti auto, ma nelle immediate vicinanze è possibile raggiungere Piazza Caricamento, assai servita da trasporto urbano nonché la

vicina stazione metropolitana (Darsena), che dista circa 200 metri in linea d'aria. Il quartiere della Maddalena è zona fortemente urbanizzata, servita da numerosissimi negozi dislocati nelle vicinanze dell'immobile de quo nonché munita di scuole dell'obbligo, farmacie e banche. Come detto, i mezzi pubblici possono essere raggiunti nelle immediate vicinanze. Il centro di Genova (Piazza De Ferrari) dista circa m 350 percorrendo a piedi i cosiddetti "caruggi", cioè i vicoli; l'imbocco autostradale di Genova-ovest a Sampierdarena dista circa km 3 dalla vicina Piazza Caricamento.

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 Del Tempo Buono civ. 11 rosso, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nella documentazione agli atti è presente la relazione notarile del 08.07.2025 a firma del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia e pertanto, ai sensi dell'art. 567 cpc, gli adempimenti da parte del creditore procedente possono ritenersi completi.

L'ispezione ipotecaria eseguita dal sottoscritto in data 5/12/2025 (v. doc. 4) presso il sito dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, conferma che le formalità indicate risultano congrue con quanto dichiarato nella relazione notarile di cui sopra e con riferimento alla completezza della documentazione ex art. 567 cpc.

Si rileva solo che in calce alla relazione notarile viene allegato un estratto di mappa, che tuttavia non corrisponde alla zona ove è ubicato l'immobile de quo (si riferisce infatti alla diversa zona di Boccadasse, nel levante genovese). Infatti, come indicato alla prima pagina della visura storica per immobile (v. doc. 1), il riferimento alle particelle del Catasto Terreni per l'immobile de quo è diverso rispetto a quello del Catasto Urbano e precisamente foglio 45, particella 180, mentre la mappa acclusa alla relazione notarile contiene i medesimi dati del Catasto Urbano, laddove invece - come detto - essi sono diversi. Da ciò è disceso l'errore.

Utilizzando invece i dati corretti sul portale dell'Agenzia delle Entrate (Sister), l'estratto di mappa effettivamente corrispondente alla zona ove è ubicato l'immobile in perizia è quello riportato dal sottoscritto al doc. 14.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Come risulta dal doc. 15 (trascrizione di accettazione tacita di eredità) con ordinanza emessa dal Tribunale di Genova in data 5.12.2022 rep. 3158/22, gli esecutati sono stati dichiarati eredi della Sig.ra **** Omissis ****.

CONFINI

Con riferimento alla planimetria catastale di cui al doc. 2, i confini dell'immobile di Vico del Tempo Buono civ. 11 rosso risultano:

- a nord con scala di accesso condominiale del civ. 1 di Vico del Tempo Buono;
- a est con muri perimetrali verso Vico del Tempo Buono;
- a sud con Vico di Portanuova;
- a ovest con immobile civ. 15 rosso di Vico di Portanuova;
- sopra con appartamento facente parte del condominio civ. 1 di Vico del Tempo Buono;
- sotto con terreno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	33,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,39 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				50,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si fa presente che la superficie lorda dell'appartamento è stata considerata pari a mq 50, coerentemente con quella catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La visura storica dell'immobile viene qui allegata sub doc. 1.

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	94	425	1	1A	C2	8	35 mq	50 mq	166,3 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La rappresentazione grafica della planimetria catastale (doc. 2) non corrisponde del tutto allo stato dei luoghi riscontrato dallo scrivente in occasione del sopralluogo, né presso l'Ufficio Archivio Progetti del Comune di Genova è reperibile alcuna documentazione progettuale riguardante l'immobile in esame (v. ultimo allegato al doc. 6).

Con riferimento allo schema sullo stato attuale dei luoghi di cui al doc. 5, in particolare si riscontra quanto segue:

- il primo ambiente con accesso da Vico di Portanuova comunica con gli ambienti retrostanti tramite solo un varco e non due come rappresentato invece nella planimetria catastale;
- il varco a destra (verso est) nella realtà è meno ampio rispetto alla planimetria catastale e quello a sinistra (verso ovest) risulta addirittura chiuso, essendo stato sostituito da una semplice nicchia;
- l'ambiente retrostante di cui alla planimetria catastale, è di fatto suddiviso in due zone separate tra loro da tramezzo in cartongesso con porta;
- la posizione del locale w.c. come rappresentato nella planimetria catastale, è diversa rispetto allo stato dei luoghi, come anche la sua lunghezza.

Alla luce di quanto esposto, si ritiene necessario un aggiornamento grafico della planimetria catastale uniformando la consistenza degli ambienti rispetto allo stato reale dei luoghi. Occorre inoltre procedere a sanatoria per quanto riguarda l'aspetto edilizio.

STATO CONSERVATIVO

Come rilevabile dalle fotografie allegate nonché dalle precedenti descrizioni, l'immobile (attualmente utilizzato come lavanderia in forza di contratto di locazione stipulato in data successiva al pignoramento) al suo interno risulta in stato conservativo generale sufficiente.

PARTI COMUNI

Non si riscontrano parti comuni tipo giardini condominiali, appartamento per portinaio e/o reception, ecc. Occorre rilevare che l'immobile non è dotato di alcun accesso comunicante direttamente con il vano scale condominiale del civ. 1 di Vico Del Tempo Buono.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni dell'edificio condominiale: muratura continua;
Esposizione: l'immobile è collocato al piano terreno e gli affacci sono privi di scorci panoramici;
Strutture verticali: muratura in pietra;
Copertura del condominio: a falde rivestite con abbadini in ardesia (v. doc. 3);
Muri perimetrali: ultimati con intonaco; stato di manutenzione sufficiente (v. foto 1, 2, 35);
Non vengono descritte le condizioni del vano scale in quanto l'immobile non ne fruisce avendo due accessi indipendenti direttamente su strada;

Descrizione del magazzino oggetto di pignoramento

Soffitti: altezza utile interna da pavimento a controsoffitto cm 230 del primo ambiente (v. doc. 5) e cm 248 nel secondo e terzo ambiente (doc. 5). Le altezze utili del servizio igienico variano da cm 148 (nella zona sottoscala ove è collocato il w.c. - v. foto 32) fino a cm 246 nella zona più alta (v. foto 30);

Pavimentazione interna: in parquet con tavole in legno, salvo che nell'ambiente n. 3 del doc. 5 e nel servizio igienico ove sono presenti piastrelle in ceramica di diverso colore (v. foto allegate e in particolare la foto 29); il bagno, senza aperture verso l'esterno, è attrezzato con piatto doccia, lavabo e w.c. e le pareti presentano rivestimento ceramico azzurro, così come il pavimento nonché bianco fino a quota porta;

Infissi: finestre in alluminio di colore nero; porta del bagno in legno (v. foto); le finestre sono protette esternamente da inferriate (v. foto 3, 5, 7, 36, 37);

Impianti: l'appartamento è fornito di impianto elettrico sottotraccia con salvavita e interruttori magnetotermici (v. foto 38); manca il generatore di calore per l'impianto di riscaldamento, ma sono presenti un paio di superfici radianti in alluminio (v. foto 21 e 29). Ovviamente gli impianti ivi presenti, incluso quello idrico e di scarico, sono da verificare.

Terreno esclusivo: non presente;

Posto auto: non presente;

Dotazioni condominiali: non risultano.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/07/2025

- Scadenza contratto: 30/07/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 270,00

L'immobile risulta attualmente occupato dalla impresa individuale **** Omissis **** con sede in Genova **** Omissis ****, giusta contratto di locazione immobiliare a uso diverso dall'abitativo stipulato in data 07.07.2025 (v. doc. 9) e registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 15.07.2025 al n. 9712 Serie 3T (v. doc. 10). Il tutto come anche confermato dalla mail del 25.08.2025 inviata dall'Agenzia delle Entrate di Genova al sottoscritto Perito Stimatore (v. doc. 11).

Quindi, come è possibile verificare dalla documentazione prodotta, tale contratto di locazione non è opponibile alla Procedura Esecutiva che ci occupa, in quanto la data di stipula e registrazione del contratto stesso sono successive al pignoramento notificato a parte eseguita il 27.05.2025.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/08/2000 al 21/12/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Andrea Porcile in Genova	11/08/2000	46023	16215
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2005 al 24/05/2017	**** Omissis ****	Ufficio delle Entrate di Genova	22/08/2000	2394	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Angelo Noli in Genova	21/12/2005	55655	18353
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio delle Entrate Genova 1	27/12/2005	10747	
Dal 24/05/2017	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Genova	05/12/2022	3158/2022	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio- Servizio Pubblicità Immobiliare	13/02/2025	4782	3860
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla presente perizia vengono allegati due atti di compravendita (docc. 7 e 8) che illustrano più nel dettaglio le provenienze ventennali nonché la trascrizione (doc. 15) dell'ordinanza emessa dal Tribunale di Genova per accettazione tacita dell'eredità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 05/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 28/12/2005
Reg. gen. 74931 - Reg. part. 16591
Importo: € 147.200,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 73.600,00

Note: La Sig.ra **** Omissis ****, comproprietaria in oggi non eseguita, è in realtà deceduta in data 24.5.2017.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 07/07/2025

Reg. gen. 23516 - Reg. part. 18627

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

La zona urbanistica ove è ubicato l'immobile in perizia è la AC-CS, Ambito di conservazione del centro storico urbano (PUC Comune di Genova), di cui si allega copia cartografica e legenda (doc. 6).

La tavola relativa al "Livello Paesaggistico Puntuale" del PUC comunale, per quanto riguarda le modalità di interventi edilizi, rimanda alla scheda dell'ambito del Centro Storico e comunque l'ottica generale è quella della valorizzazione dell'insieme in seno alla promozione di attività culturali che contribuiscano a implementare "l'attrattività turistica internazionale" (v. doc. 6); l'immobile non è vincolato ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e successive mm.ii. (anche gli atti di compravendita di cui ai docc. 7 e 8 non menzionano alcunché al riguardo). Per quanto concerne i Vincoli Geomorfologici imposti dal PUC, l'immobile non viene ricompreso in alcuna specifica zona (v. doc. 6).

La zonizzazione geologica del territorio inserisce l'immobile in "Zona C: Aree con suscettività d'uso limitata" (doc. 6).

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultano complete.

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda l'edificio, presso gli uffici comunali non è riscontrabile il relativo Decreto di Abitabilità in quanto la costruzione dell'edificio risale a epoca storica.

Come già rilevato, l'immobile presenta irregolarità rispetto alla documentazione catastale, in quanto la relativa planimetria (v. doc. 2) non è conforme allo stato reale dei luoghi (v. schema planimetrico di cui al doc. 5) e in particolare:

- il primo ambiente con accesso da Vico di Portanuova, comunica con gli ambienti retrostanti tramite solo un varco e non due come rappresentato invece nella planimetria catastale;
- il varco a destra (verso est) nella realtà è meno ampio rispetto alla planimetria catastale e quello a sinistra (verso ovest) risulta addirittura chiuso essendo stato sostituito da una semplice nicchia;
- l'ambiente retrostante di cui alla planimetria catastale, è di fatto suddiviso in due zone separate tra loro da tramezzo in cartongesso con porta;
- la posizione del locale w.c. come rappresentato nella planimetria catastale, è diversa rispetto allo stato dei luoghi, come anche la sua lunghezza;

Alla luce di quanto esposto, si ritiene necessario un aggiornamento grafico della planimetria catastale

uniformando quindi la consistenza degli ambienti rispetto allo stato reale dei luoghi. Occorrerebbe tuttavia prima procedere a sanatoria dell'aspetto edilizio; si tenga presente infatti che presso gli uffici di Edilizia Privata del Comune di Genova non si riscontra alcuna pratica in tal senso (v. doc. 6).

Si specifica quindi che gli oneri tecnici e fiscali necessari alla regolarizzazione dell'aspetto catastale ammontano a circa € 700,00, mentre quelli riguardanti l'aspetto edilizio potrebbero ammontare a circa € 2.500,00.

La destinazione dell'immobile C/2 (Magazzino o locale di deposito) rientra nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) come previsto dall'Appendice "A" al Decreto Interministeriale 26.06.2015.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Lo scrivente Stimatore non è riuscito a interloquire efficacemente con l'amministratore del condominio di Vico Del Tempo Buono 1, Sig. **** Omissis ****, di cui l'immobile in perizia fa parte, nonostante parecchi tentativi sia telefonici, che recandosi più volte presso l'indirizzo dello studio in Genova, **** Omissis **** (solo in una occasione casualmente lo ha incrociato sul portone del condominio in cui egli ha lo studio, senza tuttavia riuscire a ottenere alcuna utile informazione), che via mail ordinaria nonché pec, tutte regolarmente ricevute dal destinatario. Il tutto come risulta dalla corrispondenza allegata sub docc. da 16 a 20.

Addirittura lo scrivente si è rivolto via pec ad Anaci (associazione degli amministratori condominiali), cui l'Amministratore in questione è iscritto, affinché l'associazione contattasse il suo iscritto, ottenendo riscontro in tal senso, senza che poi tuttavia, nonostante una comunicazione interlocutoria sempre via pec da parte del **** Omissis ****, sia seguito l'invio dei dati richiesti.

Pertanto, ad oggi - nonostante i numerosi solleciti - lo scrivente non possiede informazioni utili circa l'eventuale posizione debitoria per l'immobile in perizia, né con riguardo ai valori millesimali di proprietà e/o all'esistenza di eventuali delibere di approvazione lavori straordinari né altri riscontri di cui il sottoscritto aveva fatto richiesta all'Amministratore condominiale, ad oggi inadempiente in tale senso.

Il sottoscritto perito stimatore ha anche tentato di ottenere alcune delle suddette informazioni, recandosi personalmente in diverse fasce orarie presso il Condominio di Vico del Tempo Buono 1 e suonando al citofono di diversi condomini, senza tuttavia che alcuno mai rispondesse.

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 Del Tempo Buono civ. 11 rosso, piano T

L'immobile in perizia, inserito in pieno centro storico della città metropolitana di Genova, è un magazzino (C/2) posto al piano terreno, con numero 11 rosso, facente parte di fabbricato condominiale (quest'ultimo contraddistinto con il civico 1) di Vico Del Tempo Buono (quartiere della Maddalena, Municipio I Centro Est) in Genova, che si sviluppa su nove piani fuori terra (v. foto 1 e 2), compreso il piano terreno (v. vista aerea di cui al doc. 3). Tale fabbricato è composto di fatto da diversi condomini distinti fra loro (v. estratto della toponomastica di cui al doc. 3), contrassegnati con i seguenti numeri civici: civ. 1 di Vico del Tempo Buono di cui l'immobile in perizia fa parte e che qui ci riguarda, civv. 1 e 2 di Piazza di Santa Maria degli Angeli e civ. 3 di Vico di Portanuova, oltre ad alcuni numeri rossi su Vico dei Droghieri. Il magazzino oggetto di perizia ha duplice accesso direttamente su strada: il primo accesso principale su Vico di Portanuova contrassegnato anche in questo caso con il n. 11 rosso (v. foto 3, 4) e il secondo, sempre con civico 11 rosso, su Vico del Tempo Buono (v. foto 5), confinante con il portone condominiale civ. 1 del medesimo Vico (v. foto 6). Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, viene identificato alla sezione urbana GEA, foglio 94, particella 425, subalterno 1, categoria C/2 (v. certificato catastale sub doc. 1). Vico Del Tempo Buono (v. foto 7) è strada pubblica carrabile solo per veicoli autorizzati, come specificato sul cartello a inizio strada visibile nella foto 8 e i mezzi di trasporto devono necessariamente essere di piccole dimensioni in ragione della ridotta dimensione di larghezza stradale; tale percorso - direttamente collegato con Via Della Maddalena verso sud - sul versante opposto si immette in Piazza della Meridiana (tra Via Cairoli e Via Garibaldi) attraversando Piazza S. Maria degli Angeli, mentre Vico di Portanuova (v. foto 8) prosegue in senso trasversale unendo la zona di San Pancrazio con Vico Boccanegra. Ai fini descrittivi dell'immobile, si fa riferimento sia alla planimetria catastale (doc. 2), anche se la relativa rappresentazione grafica non corrisponde esattamente allo stato reale dei luoghi, sia in particolare allo schema grafico, predisposto dal sottoscritto perito stimatore e di cui al doc. 5 con riguardo al quale, proseguendo in senso antiorario a partire dalla porta di ingresso su Vico di Portanuova, il bene risulta così composto: piccolo spazio di accesso delimitato da una porta esterna in legno e da una porta a vetri in alluminio sul lato interno (foto 10, 11); primo ambiente di forma rettangolare con lato lungo posto in senso trasversale (v. foto 12, 13, 14, 15, 16, 17); secondo spazio collegato con il precedente tramite una sola apertura (quella più a est raffigurata nella planimetria catastale del doc. 2) a sua volta suddiviso, tramite parete in cartongesso in due ambienti: quello più a est (denominato II ambiente nel doc. 5) con accesso su Vico del Tempo Buono (v. foto 18, 19, 20, 21, 22, 23) e quello più a ovest (III ambiente) attualmente occupato da lavatrici e asciugatrici (v. foto 24, 25, 26, 27); servizio igienico di forma allungata con lavabo centrale, piatto doccia verso ovest e w.c. sul lato opposto, inserito sotto la rampa della scala condominiale (v. foto 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34). L'altezza utile del servizio igienico varia da cm 148 nella zona più bassa della rampa di scala condominiale a est, a cm 246. Vista la limitazione al transito, comune in centro storico, in generale la zona è carente di posti auto, ma nelle immediate vicinanze è possibile raggiungere Piazza Caricamento, assai servita da trasporto urbano nonché la vicina stazione metropolitana (Darsena), che dista circa 200 metri in linea d'aria. Il quartiere della Maddalena è zona fortemente urbanizzata, servita da numerosissimi negozi dislocati nelle vicinanze dell'immobile de quo nonché munita di scuole dell'obbligo, farmacie e banche. Come detto, i mezzi pubblici possono essere raggiunti nelle immediate vicinanze. Il centro di Genova (Piazza De Ferrari) dista circa m 350 percorrendo a piedi i cosiddetti "caruggi", cioè i vicoli; l'imbocco autostradale di Genova-ovest a Sampierdarena dista circa km 3 dalla vicina Piazza Caricamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 425, Sub. 1, Zc. 1A, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 28.000,00

L'ultima pubblicazione OMI disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate è relativa al I semestre 2025 (v. doc. 12). Per la tipologia edilizia "magazzino/deposito" viene indicato un valore di mercato minimo pari a €/mq 560,00 che è quello ritenuto congruo nella fattispecie con riferimento alle caratteristiche

tutte esposte, inclusa la riduzione del 5% del prezzo per l'assenza della garanzia vizi.

I costi per la regolarizzazione edilizia (€ 2.500,00) e catastale (€ 700,00) dell'immobile verranno invece espressi nella sezione dedicata al calcolo della stima del lotto, la cui decurtazione riporterà un valore finale a base d'asta di € 24.800,00.

Per completezza di indagine, si segnala che le quotazioni indicate dal Borsino Immobiliare (v. ancora il doc. 12) risultano inferiori.

L'assegnazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di causa tiene in debito conto dei particolari tutti sopra esposti, della destinazione d'uso, della vetustà, delle caratteristiche costruttive, dello stato locativo (occupato, tuttavia con contratto non opponibile), dell'attuale stato di conservazione e delle quotazioni di mercato.

Le fonti di informazione si sono concretizzate utilizzando la banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio come già riferito, dei borsini immobiliari e/o informazioni di agenzie immobiliari.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Genova (GE) - Vico Del Tempo Buono civ. 11 rosso, piano T	50,00 mq	560,00 €/mq	€ 28.000,00	100,00%	€ 28.000,00
				Valore di stima:	€ 28.000,00

Valore di stima: € 28.000,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (edilizia € 2.500,00 e catastale € 700,00)	3.200,00	€

Valore finale di stima: € 24.800,00



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

Genova, li 12/12/2025



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato storico catastale (Aggiornamento al 22/08/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 22/08/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Vista aerea ed estratto toponomastica
- ✓ N° 4 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 05/12/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Schema planimetrico
- ✓ N° 6 Altri allegati - PUC, Paesaggio e Vincoli Idrogeologici
- ✓ N° 7 Altri allegati - Atto compravendita Notaio A. Porcile rep. n. 43023 del 11.08.2000
- ✓ N° 8 Altri allegati - Atto compravendita Notaio A. Noli rep. n. 55655 del 21.12.2005
- ✓ N° 9 Altri allegati - Contratto di affitto datato 07.07.2025_1876_All1
- ✓ N° 10 Altri allegati - Dati di registrazione del contratto di locazione
- ✓ N° 11 Altri allegati - Mail Agenzia entrate-CTU del 25.08.2025
- ✓ N° 12 Altri allegati - Banca dati OMI e Borsino Immobiliare
- ✓ N° 13 Foto
- ✓ N° 14 Altri allegati - Estratto di mappa a Catasto Terreni della zona ove è ubicato l'immobile de quo (particella 180)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Trascrizione dell'accettazione tacita di eredità
- ✓ N° 16 Altri allegati - pec CTU-Amministratore del 14.10.25
- ✓ N° 17 Altri allegati - pec CTU-Anaci del 5.11.25
- ✓ N° 18 Altri allegati - pec Anaci-CTU del 17.11.25
- ✓ N° 19 Altri allegati - pec Amministratore-CTU del 24.11.25
- ✓ N° 20 Altri allegati - pec CTU-Amministratore del 1.12.25
- ✓ N° 21 Altri allegati - Perizia copia privacy (Aggiornamento al 12/12/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Vico Del Tempo Buono civ. 11 rosso, piano T
L'immobile in perizia, inserito in pieno centro storico della città metropolitana di Genova, è un magazzino (C/2) posto al piano terreno, con numero 11 rosso, facente parte di fabbricato condominiale (quest'ultimo contraddistinto con il civico 1) di Vico Del Tempo Buono (quartiere della Maddalena, Municipio I Centro Est) in Genova, che si sviluppa su nove piani fuori terra (v. foto 1 e 2), compreso il piano terreno (v. vista aerea di cui al doc. 3). Tale fabbricato è composto di fatto da diversi condomini distinti fra loro (v. estratto della toponomastica di cui al doc. 3), contrassegnati con i seguenti numeri civici: civ. 1 di Vico del Tempo Buono di cui l'immobile in perizia fa parte e che qui ci riguarda, civv. 1 e 2 di Piazza di Santa Maria degli Angeli e civ. 3 di Vico di Portanuova, oltre ad alcuni numeri rossi su Vico dei Droghieri. Il magazzino oggetto di perizia ha duplice accesso direttamente su strada: il primo accesso principale su Vico di Portanuova contrassegnato anche in questo caso con il n. 11 rosso (v. foto 3, 4) e il secondo, sempre con civico 11 rosso, su Vico del Tempo Buono (v. foto 5), confinante con il portone condominiale civ. 1 del medesimo Vico (v. foto 6). Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, viene identificato alla sezione urbana GEA, foglio 94, particella 425, subalterno 1, categoria C/2 (v. certificato catastale sub doc. 1). Vico Del Tempo Buono (v. foto 7) è strada pubblica carrabile solo per veicoli autorizzati, come specificato sul cartello a inizio strada visibile nella foto 8 e i mezzi di trasporto devono necessariamente essere di piccole dimensioni in ragione della ridotta dimensione di larghezza stradale; tale percorso - direttamente collegato con Via Della Maddalena verso sud - sul versante opposto si immette in Piazza della Meridiana (tra Via Cairoli e Via Garibaldi) attraversando Piazza S. Maria degli Angeli, mentre Vico di Portanuova (v. foto 8) prosegue in senso trasversale unendo la zona di San Pancrazio con Vico Boccanegra. Ai fini descrittivi dell'immobile, si fa riferimento sia alla planimetria catastale (doc. 2), anche se la relativa rappresentazione grafica non corrisponde esattamente allo stato reale dei luoghi, sia in particolare allo schema grafico, predisposto dal sottoscritto perito stimatore e di cui al doc. 5 con riguardo al quale, proseguendo in senso antiorario a partire dalla porta di ingresso su Vico di Portanuova, il bene risulta così composto: piccolo spazio di accesso delimitato da una porta esterna in legno e da una porta a vetri in alluminio sul lato interno (foto 10, 11); primo ambiente di forma rettangolare con lato lungo posto in senso trasversale (v. foto 12, 13, 14, 15, 16, 17); secondo spazio collegato con il precedente tramite una sola apertura (quella più a est raffigurata nella planimetria catastale del doc. 2) a sua volta suddiviso, tramite parete in cartongesso in due ambienti: quello più a est (denominato II ambiente nel doc. 5) con accesso su Vico del Tempo Buono (v. foto 18, 19, 20, 21, 22, 23) e quello più a ovest (III ambiente) attualmente occupato da lavatrici e asciugatrici (v. foto 24, 25, 26, 27); servizio igienico di forma allungata con lavabo centrale, piatto doccia verso ovest e w.c. sul lato opposto, inserito sotto la rampa della scala condominiale (v. foto 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34). L'altezza utile del servizio igienico varia da cm 148 nella zona più bassa della rampa di scala condominiale a est, a cm 246. Vista la limitazione al transito, comune in centro storico, in generale la zona è carente di posti auto, ma nelle immediate vicinanze è possibile raggiungere Piazza Caricamento, assai servita da trasporto urbano nonché la vicina stazione metropolitana (Darsena), che dista circa 200 metri in linea d'aria. Il quartiere della Maddalena è zona fortemente urbanizzata, servita da numerosissimi negozi dislocati nelle vicinanze dell'immobile de quo nonché munita di scuole dell'obbligo, farmacie e banche. Come detto, i mezzi pubblici possono essere raggiunti nelle immediate vicinanze. Il centro di Genova (Piazza De Ferrari) dista circa m 350 percorrendo a piedi i cosiddetti "caruggi", cioè i vicoli; l'imbocco autostradale di Genova-ovest a Sampierdarena dista circa km 3 dalla vicina Piazza Caricamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 425, Sub. 1, Zc. 1A, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: La zona urbanistica ove è ubicato l'immobile in perizia è la AC-CS, Ambito di

conservazione del centro storico urbano (PUC Comune di Genova), di cui si allega copia cartografica e legenda (doc. 6). La tavola relativa al "Livello Paesaggistico Puntuale" del PUC comunale, per quanto riguarda le modalità di interventi edilizi, rimanda alla scheda dell'ambito del Centro Storico e comunque l'ottica generale è quella della valorizzazione dell'insieme in seno alla promozione di attività culturali che contribuiscano a implementare "l'attrattività turistica internazionale" (v. doc. 6); l'immobile non è vincolato ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e successive mm.ii. (anche gli atti di compravendita di cui ai docc. 7 e 8 non menzionano alcunché al riguardo). Per quanto concerne i Vincoli Geomorfológicos imposti dal PUC, l'immobile non viene ricompreso in alcuna specifica zona (v. doc. 6). La zonizzazione geologica del territorio inserisce l'immobile in "Zona C: Aree con suscettività d'uso limitata" (doc. 6). Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultano complete.

Prezzo base d'asta: € 24.800,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 246/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.800,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Genova (GE) - Vico Del Tempo Buono civ. 11 rosso, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 425, Sub. 1, Zc. 1A, Categoria C2	Superficie	50,00 mq
Stato conservativo:	Come rilevabile dalle fotografie allegate nonché dalle precedenti descrizioni, l'immobile (attualmente utilizzato come lavanderia in forza di contratto di locazione stipulato in data successiva al pignoramento) al suo interno risulta in stato conservativo generale sufficiente.		
Descrizione:	L'immobile in perizia, inserito in pieno centro storico della città metropolitana di Genova, è un magazzino (C/2) posto al piano terreno, con numero 11 rosso, facente parte di fabbricato condominiale (quest'ultimo contraddistinto con il civico 1) di Vico Del Tempo Buono (quartiere della Maddalena, Municipio I Centro Est) in Genova, che si sviluppa su nove piani fuori terra (v. foto 1 e 2), compreso il piano terreno (v. vista aerea di cui al doc. 3). Tale fabbricato è composto di fatto da diversi condomini distinti fra loro (v. estratto della toponomastica di cui al doc. 3), contrassegnati con i seguenti numeri civici: civ. 1 di Vico del Tempo Buono di cui l'immobile in perizia fa parte e che qui ci riguarda, civv. 1 e 2 di Piazza di Santa Maria degli Angeli e civ. 3 di Vico di Portanuova, oltre ad alcuni numeri rossi su Vico dei Droghieri. Il magazzino oggetto di perizia ha duplice accesso direttamente su strada: il primo accesso principale su Vico di Portanuova contrassegnato anche in questo caso con il n. 11 rosso (v. foto 3, 4) e il secondo, sempre con civico 11 rosso, su Vico del Tempo Buono (v. foto 5), confinante con il portone condominiale civ. 1 del medesimo Vico (v. foto 6). Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, viene identificato alla sezione urbana GEA, foglio 94, particella 425, subalterno 1, categoria C/2 (v. certificato catastale sub doc. 1). Vico Del Tempo Buono (v. foto 7) è strada pubblica carrabile solo per veicoli autorizzati, come specificato sul cartello a inizio strada visibile nella foto 8 e i mezzi di trasporto devono necessariamente essere di piccole dimensioni in ragione della ridotta dimensione di larghezza stradale; tale percorso - direttamente collegato con Via Della Maddalena verso sud - sul versante opposto si immette in Piazza della Meridiana (tra Via Cairoli e Via Garibaldi) attraversando Piazza S. Maria degli Angeli, mentre Vico di Portanuova (v. foto 8) prosegue in senso trasversale unendo la zona di San Pancrazio con Vico Boccanegra. Ai fini descrittivi dell'immobile, si fa riferimento sia alla planimetria catastale (doc. 2), anche se la relativa rappresentazione grafica non corrisponde esattamente allo stato reale dei luoghi, sia in particolare allo schema grafico, predisposto dal sottoscritto perito stimatore e di cui al doc. 5 con riguardo al quale, proseguendo in senso antiorario a partire dalla porta di ingresso su Vico di Portanuova, il bene risulta così composto: piccolo spazio di accesso delimitato da una porta esterna in legno e da una porta a vetri in alluminio sul lato interno (foto 10, 11); primo ambiente di forma rettangolare con lato lungo posto in senso trasversale (v. foto 12, 13, 14, 15, 16, 17); secondo spazio collegato con il precedente tramite una sola apertura (quella più a est raffigurata nella planimetria catastale del doc. 2) a sua volta suddiviso, tramite parete in cartongesso in due ambienti: quello più a est (denominato II ambiente nel doc. 5) con accesso su Vico del Tempo Buono (v. foto 18, 19, 20, 21, 22, 23) e quello più a ovest (III ambiente) attualmente occupato da lavatrici e asciugatrici (v. foto 24, 25, 26, 27); servizio igienico di forma allungata con lavabo centrale, piatto doccia verso ovest e w.c. sul lato opposto, inserito sotto la rampa della scala condominiale (v. foto 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34). L'altezza utile del servizio igienico varia da cm 148 nella zona più bassa della rampa di scala condominiale a est, a cm 246. Vista la limitazione al transito, comune in centro storico, in generale la zona è carente di posti auto, ma nelle immediate vicinanze è possibile raggiungere Piazza Caricamento, assai servita da trasporto urbano nonché la vicina stazione metropolitana (Darsena), che dista circa 200 metri in linea d'aria. Il quartiere della Maddalena è zona fortemente urbanizzata, servita da numerosissimi negozi dislocati nelle vicinanze dell'immobile de quo nonché munita di scuole dell'obbligo, farmacie e banche. Come detto, i mezzi pubblici possono essere raggiunti nelle immediate vicinanze. Il centro di Genova (Piazza De Ferrari) dista circa m 350 percorrendo a piedi i cosiddetti "caruggi", cioè i vicoli; l'imbocco autostradale di Genova-ovest a Sampierdarena dista circa km 3 dalla vicina Piazza Caricamento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 07/07/2025

Reg. gen. 23516 - Reg. part. 18627

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura