

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bergamini Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 259/2025 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.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 259/2025 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 109.420,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

INCARICO

In data 07/10/2025, il sottoscritto Ing. Bergamini Stefano, con studio in Via Aldo Manuzio, 17/1 sx - 16143 - Genova (GE), email bergaministefano@libero.it, PEC stefano.bergamini2@ingpec.eu, Tel. 320 4210660, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Busalla (GE) - Via Milite Ignoto, 13F e 13G, edificio 13F-13G, piano T (Coord. Geografiche: 44.571407, 8.956917)

DESCRIZIONE

Ampio negozio composto da zona vendita e locale officina/deposito con antibagno, bagno e ripostiglio. La zona vendita affaccia su Via Milite Ignoto con ampia vetrata ben visibile dalla strada. Sul retro il locale officina/deposito ha un grande e comodo accesso carrabile.

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** - Laboratorio artigianale ubicato a Busalla (GE) - Via Milite Ignoto, 13F e 13G, edificio 13F-13G, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

certificato notarile

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

il bene non rientra tra i beni in comunione (vedi anche atto di provenienza) poichè acquistato come bene pertinente l'impresa individuale del compratore, corrente sotto la ditta **** Omissis ****.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a Sud/Est con corte comune su via Milite Ignoto, a Nord/Est su corte comune, a Sud/Ovest con il civ. 13E di Via Milite Ignoto, a Nord/Ovest con altro locale civ. 15A, sotto con terreno, sopra con altra proprietà e terrazzo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozi	162,00 mq	170,00 mq	1	170,00 mq	3,80 m	terra
Totale superficie convenzionale:				170,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				170,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare attuale deriva dalla fusione dei civici 13F e 13G che originariamente erano distinti e separati. Sarebbe possibile eventualmente dividere nuovamente in due unità separate procedendo con le opportune pratiche edilizie autorizzative ed eseguendo gli opportuni lavori edili (creazione del servizio igienico, separazione degli impianti idrico ed elettrico, modifica delle tramezzature interne). Le opere murarie ed impiantistiche non sarebbero particolarmente impegnative. Al fine della vendita all'asta si ritiene più celere e semplice la vendita in unico lotto anziché procedere alla suddivisione. Peraltro sarebbero possibili almeno due diverse soluzioni distributive.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/2004 al 07/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 513, Sub. 29 Categoria C1 Cl.2, Cons. 154 Superficie catastale 164 mq Rendita € 364.267,00 Piano T
Dal 15/04/2024 al 28/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 513, Sub. 29 Categoria C1 Cl.1, Cons. 154 Piano T

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

A seguito della denuncia di variazione per fusione, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione in data 15 aprile 2004, protocollo GE0089751, sono stati soppressi i preesistenti subalterni 27 e 28, e costituito l'attuale subalterno 29

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	513	29		C1	2	154mq	164 mq	3642,67 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Tra le clausole derivanti dalla concessione edilizia, sono stati contratti i seguenti asservimenti sulle parti comuni del compendio di cui l'unità fa parte, tutti riportati nei rispettivi atti rogito notaio Andrea FUSARO, di Genova:

- in data 11 aprile 1997 (registrato a Genova atti civili in data 15 aprile 1997 al numero 4036, trascritto a Genova in data 28 aprile 1997 al registro particolare 7319, generale d'ordine 11177, inedificabilità di una parte dell'area, di destinazione a parcheggio di aree scoperte e di destinazione a palestra per determinati locali facenti parte del complesso edilizio di cui trattasi);
- in data 29 settembre 1998 (registrato a Genova atti civili in data 5 ottobre 1998 al numero 8467, trascritto a Genova in data 7 ottobre 1998 al registro particolare 16479, generale d'ordine 24091, portante vincolo di destinazione a parcheggio);
- in data 17 marzo 1999 (registrato a Genova atti civili in data 18 marzo 1999 al

numero 2291, n trascritto a Genova in data 29 marzo 1999 al registro particolare 5499, generale d'ordine 7989, portante ulteriori vincoli di destinazione).

PATTI

nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è in buono stato. La pavimentazione piastrellata della zona vendita è in ottimo stato così come quella in cemento della zona officina. Sono da integrare o sostituire alcuni pannelli del controsoffitto in lastre. I serramenti sono in buone condizioni. Non è stato possibile verificare il funzionamento delle serrande elettriche per mancanza della fornitura elettrica ma appaiono in buono stato. Le pareti sono in buono stato. Seppure siano da sistemare alcune piastrelle di rivestimento del bagno, questo è in condizioni discrete. Mancano gli impianti di riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria (è possibile installare il boiler elettrico in bagno). L'impianto elettrico è in canalina esterna in buono stato, c'è il quadro elettrico generale ed un quadro di derivazione.

PARTI COMUNI

Il complesso immobiliare è costituito da diversi fabbricati distinti con le lettere A-B-C-D-E-F-G (vedi planimetria 1 del Regolamento Condominiale) ed identificati con i civici 13, 15, 19.

I distacchi sono tutti di proprietà esclusiva della soc. ***** fatto salvo quanto espressamente identificato come proprietà privata dei posti auto (vedi art. 2 del regolamento Condominiale).

Sono parti comuni del complesso immobiliare quelle indicate nel regolamento condominiale all'art. 5 (cancelli, recinzioni, impianti comuni, ecc) .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come riportato nel Regolamento Condominiale l'unità immobiliare ha una servitù attiva di passo carrabile e pedonale attraverso il cancello civ. 13. (accesso zona officina).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è di tipo industriale di tipo prefabbricato con pareti in pannelli ancorati a travi e pilastri tutti prefabbricati in cemento armato così come i solai a "tegoli".

I plinti prefabbricati sono poggiati su una platea di sottofondazione.

Le pareti divisorie tra le diverse unità immobiliari sono realizzati in blocchetti di calcestruzzo centrifugato.

L'altezza massima interna sotto trave è di circa 3,85m il locale e controsoffittato però a 2,9m.

Esternamente l'edificio appare in buone condizioni.

Le vetrine sono ben esposte sulla strada e ben visibili, sono presenti due porte di accesso pedonali verso via

Milite Ignoto ed un ampio accesso carrabile dal distacco comune. La copertura non è praticabile. Gli infissi esterni della zona vendita sono in alluminio preverniciato con vetro singolo in buono stato. Internamente sono presenti le serrande con motore elettrico in buono stato. La porta di accesso carrabile nella zona officina è in ferro, molto ampia (larghezza circa 3,5m x altezza circa 3,4m), in buono stato ed accessibile quindi anche con grandi mezzi. L'impianto elettrico è in canalina esterna, in parte sopra al controsoffitto, in buone condizioni. Le porte interne del bagno ed antibagno sono in legno tamburato, in buono stato. La porta REI120 di separazione tra l'officina e la zona vendita appare in buono stato. Sono da integrare alcuni pannelli del controsoffitto in quadrotti. Sono assenti gli impianti di riscaldamento e di acqua calda sanitaria. Nel servizio igienico è presente un impianto di ventilazione meccanica tipo "vortice".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/2004 al 07/11/2025	**** Omissis ****	compravvendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Morello Aurelio	28/07/2004	109646	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		genova	26/08/2004	25741	
		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.

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Genova il 27/08/2004
Reg. gen. 41900 - Reg. part. 10209
Quota: 100/100
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Aurelio Morello
Data: 30/07/2004
N° repertorio: 109711
N° raccolta: 17941
- **ipoteca amministrativa** derivante da riscossione
Iscritto a Genova il 01/06/2017
Reg. gen. 17467 - Reg. part. 3143
Quota: 100/100
Importo: € 116.487,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 58.243,94
Data: 31/05/2017
N° repertorio: 4683
N° raccolta: 4817
- **ipoteca volontaria rinnovazione** derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Genova il 31/07/2024
Reg. gen. 26961 - Reg. part. 3711
Quota: 100
Importo: € 65.292,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Morello Aurelio
Data: 30/07/2024
N° repertorio: 109711
Note: trattasi del rinnovo del mutuo originale del 30/07/2004

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Genova il 25/07/2025
Reg. gen. 26530 - Reg. part. 21013
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio ad uso artigianale e industriale è stato realizzato in virtù della concessione edilizia prot. 5246 progetto 33/1995 comprese due successive varianti l'ultima delle quali del 1998.

L'unità immobiliare corrisponde a quanto riportato nel progetto ed è quindi urbanisticamente regolare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il progetto originale di costruzione è il protocollo 33 del 1995, con seconda variante del 1998.

Nello stesso anno, il 15/12/1998, è stato ottenuto il Certificato di Agibilità rubricato al N 7939 del Comune di Busalla.

Il collaudo statico è del 22/09/1998 prot. 5194 del 5/10/1998 dell'Ufficio Cemento Armato della Provincia di Genova.

Successivamente è stata presentata una DIA prot. 42/2004 per realizzazione di opere interne. Lo stato attuale dei luoghi corrisponde allo stato di progetto pertanto l'unità immobiliare è regolare sotto il profilo edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

non esiste impianto termico pertanto non c'è nessuna dichiarazione di conformità dell'impianto.

Avendo ottenuto il certificato di agibilità sono sicuramente conformi gli impianti idrici e fognari dell'edificio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 950,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 400,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'esercizio 2024 ha avuto un costo di gestione condominiale di 903.65€ interamente saldato. Il preventivo per l'esercizio 2025, che si chiude il 31/12/2025, che ammonta a 893€, è stato parzialmente pagato con residuo da pagare al 15/11/2025 di 314,83€ salvo conguaglio di fine gestione che tuttavia sarà disponibile nel 2026; si inserisce nella stima un importo ipotetico complessivo per insoluto e saldo a conguaglio di 400€.

Non sono state deliberate spese condominiali straordinarie nè sono in corso controversie.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Busalla (GE) - Via Milite Ignoto, 13F e 13G, edificio 13F-13G, piano T

Ampio negozio composto da zona vendita e locale officina/deposito con antibagno, bagno e ripostiglio. La zona vendita affaccia su Via Milite Ignoto con ampia vetrata ben visibile dalla strada. Sul retro il locale officina/deposito ha un grande e comodo accesso carrabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 513, Sub. 29, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 115.600,00

Si è adottato il metodo comparativo sintetico, valutando le condizioni oggettive del bene quali la superficie, l'accessibilità carrabile, la visibilità dalla strada, ecc., con riferimento al mercato immobiliare della zona nonchè ai valori OMI del primo semestre 2025 riferiti alla zona Zona censuaria B1 microzona 1.

Si fa riferimento alla superficie lorda convenzionale.

I valori OMI, per unità immobiliari in stato normale, sono così riportati:

per la destinazione d'uso Negozio sono compresi tra 660€/mq e 1300€/mq valore medio 980€/mq

per la destinazione d'uso Magazzino sono compresi tra 360€/mq e 680€/mq valore medio 520€/mq

per i capannoni industriali sono compresi tra 560€/mq e 830€/mq valore medio 695€/mq

Adottando il valore minimo per la destinazione d'uso Negozio si ottiene un probabile valore di mercato di

$660\text{€/mq} \times 170\text{mq} = 112.200\text{€}$

adottando il valore medio per la destinazione d'uso capannone industriale si ottiene un probabile valore di mercato di

$695\text{€/mq} \times 170\text{mq} = 118.150\text{€}$

Di fatto il locale è distinto in due zone: quella con le vetrine di circa 70mq e la zona officina e deposito di circa 100mq

considerando il valore medio delle destinazioni d'uso negozio e magazzino per ciascuna delle due zone e sommando i valori si ottiene:

$980\text{€/mq} \times 70\text{mq} + 520\text{€/mq} \times 100\text{mq} = 120.600\text{€}$

Mediando per difetto i tre valori di stima si ottiene un probabile valore di mercato di circa 116.000€
si è adottato quindi un valore di stima di 680€/mq.

Non sono necessari oneri di regolarizzazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Busalla (GE) - Via Milite Ignoto, 13F e 13G, edificio 13F-13G, piano T	170,00 mq	680,00 €/mq	€ 115.600,00	100,00%	€ 115.600,00
Valore di stima:					€ 115.600,00

Valore di stima: € 115.600,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	400,00	€

Valore finale di stima: € 109.420,00

si ipotizza un saldo condominiale di fine gestione 2025 di 400€.

si applica una riduzione del 5% per mancata garanzia come richiesto nel decreto di Nomina.

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 17/12/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - perizia formato privacy
- ✓ N° 3 Foto - foto esterno
- ✓ N° 4 Foto - foto interno
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - visura catatsale
- ✓ N° 7 Altri allegati - aggiornamento visura ipotecaria (Aggiornamento al 07/11/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - APE 2020-3641
- ✓ N° 9 Altri allegati - regolamento condominiale
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - stralcio progetto edilizio 33-1995
- ✓ N° 11 Tavola del progetto - progetto DIA 42-2004

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Busalla (GE) - Via Milite Ignoto, 13F e 13G, edificio 13F-13G, piano T
Ampio negozio composto da zona vendita e locale officina/deposito con antibagno, bagno e ripostiglio. La zona vendita affaccia su Via Milite Ignoto con ampia vetrata ben visibile dalla strada. Sul retro il locale officina/deposito ha un grande e comodo accesso carrabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 513, Sub. 29, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio ad uso artigianale e industriale è stato realizzato in virtù della concessione edilizia prot. 5246 progetto 33/1995 comprese due successive varianti l'ultima delle quali del 1998. L'unità immobiliare corrisponde a quanto riportato nel progetto ed è quindi urbanisticamente regolare.

Prezzo base d'asta: € 109.420,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 259/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.420,00**

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Busalla (GE) - Via Milite Ignoto, 13F e 13G, edificio 13F-13G, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 513, Sub. 29, Categoria C1	Superficie	170,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è in buono stato. La pavimentazione piastrellata della zona vendita è in ottimo stato così come quella in cemento della zona officina. Sono da integrare o sostituire alcuni pannelli del controsoffitto in lastre. I serramenti sono in buone condizioni. Non è stato possibile verificare il funzionamento delle serrande elettriche per mancanza della fornitura elettrica ma appaiono in buono stato. Le pareti sono in buono stato. Seppure siano da sistemare alcune piastrelle di rivestimento del bagno, questo è in condizioni discrete. Mancano gli impianti di riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria (è possibile installare il boiler elettrico in bagno). L'impianto elettrico è in canalina esterna in buono stato, c'è il quadro elettrico generale ed un quadro di derivazione.		
Descrizione:	Ampio negozio composto da zona vendita e locale officina/deposito con antibagno, bagno e ripostiglio. La zona vendita affaccia su Via Milite Ignoto con ampia vetrata ben visibile dalla strada. Sul retro il locale officina/deposito ha un grande e comodo accesso carrabile.		
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

- **ipoteca amministrativa** derivante da riscossione
Iscritto a genova il 01/06/2017
Reg. gen. 17467 - Reg. part. 3143
Quota: 100/100
Importo: € 116.487,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 58.243,94
Data: 31/05/2017
N° repertorio: 4683
N° raccolta: 4817
- **ipoteca volontaria rinnovazione** derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Genova il 31/07/2024
Reg. gen. 26961 - Reg. part. 3711
Quota: 100
Importo: € 65.292,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Morello Aurelio
Data: 30/07/2024
N° repertorio: 109711
Note: trattasi del rinnovo del mutuo originale del 30/07/2004

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Genova il 25/07/2025
Reg. gen. 26530 - Reg. part. 21013
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****