

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Corsiglia Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 388/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
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.....	8
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.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 388/2025 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14

All'udienza del 16/01/2026, il sottoscritto Arch. Corsiglia Monica, con studio in Via Assarotti 33A int.1 - 16122 - Genova (GE), email mcorsiglia@gmail.com, PEC monica.corsiglia@archiworldpec.it, Tel. 3669403500, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via Rivarolo civv. n.90/92 rosso, edificio 1, scala 0, interno 90R_92R, piano T (Coord. Geografiche: 44.44776,8.89400)

L'immobile è un negozio da tempo non più utilizzato in Via Rivarolo Civv.90R e 92R situato al piano terra, facente parte del condominio di Via Rivarolo civ. n.34, nel Municipio V Valpolcevera che comprende le unità urbanistiche "Rivarolo", Borzoli Est ", "Certosa", "Teglia" e "Begato"

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.

L'immobile adibito a Negozio risulta di proprietà dei sig.ri:

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via Rivarolo civv. n.90/92 rosso, edificio 1, scala 0, interno 90R_92R, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ex art.567 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 60/210)
- **** Omissis **** (Proprietà 5/210)
- **** Omissis **** (Proprietà 35/210)
- **** Omissis **** (Proprietà 35/210)
- **** Omissis **** (Proprietà 35/210)
- **** Omissis **** (Proprietà 35/210)
- **** Omissis **** (Proprietà 5/210)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 60/210)
- **** Omissis **** (Proprietà 5/210)
- **** Omissis **** (Proprietà 35/210)
- **** Omissis **** (Proprietà 35/210)
- **** Omissis **** (Proprietà 35/210)
- **** Omissis **** (Proprietà 35/210)
- **** Omissis **** (Proprietà 5/210)

L'articolo 179, lettera b), del Codice Civile esclude espressamente dalla comunione legale i beni acquisiti da un coniuge dopo il matrimonio per effetto di donazione o successione ereditaria. Questo significa che, come regola generale, un'immobile ricevuto in dono o in eredità durante il matrimonio è un bene personale e non cade in comunione.

CONFINI

L'immobile così confina:

Nord: con locali negozio Centro Finestre civ.36 di Via Rivarolo

Est: con Via Rivarolo

Sud: con vano scala condominiale civ.34 di via Rivarolo e Prop. civ.88R
Ovest: con mappale 20

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozio	55,26 mq	65,96 mq	1	65,96 mq	3,16 m	Terra
Magazzino	24,45 mq	31,49 mq	1	31,49 mq	2,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				97,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La planimetria catastale del 15/01/2009 redatta dal geom. **** Omissis **** corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

Sul retro del negozio c'è un cortile identificato col mappale 20, ma non risulta ricompreso nella planimetria catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 05/08/1968	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 25, Part. 23, Sub. 3, Zc. 4 Categoria C1 Cl.6, Cons. - Superficie catastale 38 mq Rendita € 0,57 Piano T
Dal 05/08/1968 al 26/10/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 25, Part. 23, Sub. 3, Zc. 4 Categoria C1 Cl.6, Cons. _ Superficie catastale 38 mq Rendita € 0,57 Piano T
Dal 26/10/1988 al 30/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 25, Part. 23, Sub. 3, Zc. 4 Categoria C1 Cl.6, Cons. _ Superficie catastale 38 mq Rendita € 702,59 Piano T

Dal 30/12/2008 al 15/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 25, Part. 23, Sub. 3, Zc. 4 Categoria C1 Cl.6, Cons. - Superficie catastale 38 mq Rendita € 702,59 Piano T
Dal 15/01/2009 al 15/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 25, Part. 23, Sub. 15, Zc. 4 Categoria C1 Cl.6, Cons. 62 mq Superficie catastale 73 mq Rendita € 1.146,33 Piano T
Dal 15/01/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 25, Part. 23, Sub. 15, Zc. 4 Categoria C1 Cl.6, Cons. 62 mq Superficie catastale 73 mq Rendita € 1.146,33 Piano T
Dal 09/11/2015 al 10/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 25, Part. 23, Sub. 15, Zc. 4 Categoria C1 Cl.6, Cons. 62 Superficie catastale 73 mq Rendita € 1.146,33 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
RIV	25	23	15	4	C1	6	62 mq	73 mq	1146,33 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale del 15/01/2009

PRECISAZIONI

La planimetria catastale del 15/01/2009 redatta dal geom. **** Omissis **** corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

Non risultano esserci cause in corso o domande giudiziali trascritte.

PATTI

Non risultano sussistere patti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile attualmente è in disuso e non viene più utilizzato da lungo tempo, è comunque in discrete condizioni, necessita esclusivamente di opere di pulizia interne, ritinteggiatura pareti e soffitti e revisione degli impianti elettrico e climatico.

PARTI COMUNI

L'immobile adibito a negozio è situato al piano terra del caseggiato di Via Rivarolo civ.n.34 e si accede al negozio direttamente dal marciapiede di via Rivarolo e pertanto non risultano parti in comune col condominio di cui fa parte.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, censo, livello o usi civici, o atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: continue

Esposizione: a Est con Via Rivarolo, a Nord con negozio del civ.36, a Ovest con distacco e a Sud con mappale 20

Altezza interna utile: negozio H.3.16 m e retrobottega su distacco H.2.80 m

Strutture verticali: in mattoni pieni

Solai: a piano terra in latero cemento

Copertura: a doppia falda

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: esterne in mattoni pieni, pareti interne in mattoni forati

Pavimentazione interna: piastrelle bianche e nere in gres

Infissi esterni e interni: in alluminio con vetro singolo e lucernari con vetro singolo

Volte: no

Scale: no

Impianti: elettrico, idrico e termico da revisionare

Terreno esclusivo: nessuno

Posto auto: nessuno

Soffitta, cantina o simili: nessuno
Dotazioni condominiali: impianti idrici e fognari.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Attualmente l'immobile non risulta utilizzato, è pertanto libero e non occupato dai proprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1988 al 30/12/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Paolo Massimo	26/10/1988	20829	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2008 al 02/01/2009	**** Omissis ****	Atto Notarile Pubblico Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Parlati Anna Maria	30/12/2008	27000	7905
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di Genova	02/01/2009	6	4
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/01/2009 al	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione Canella Maria Antonietta			

27/07/2015		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		-	27/07/2015	3202	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale di Pubblica Immobiliare di Genova	01/07/2016	19551	13926
		Registrazione			
Dal 27/07/2015 al 24/09/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Voltura d'ufficio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		-	27/07/2015	-	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Atto Notarile Pubblico Notaio **** Omissis **** n.2700/7905 del 30/12/2008.
Non risultano atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Genova aggiornate al 10/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

• Verbale di Pignoramento Immobili

Trascritto a Genova il 10/11/2025

Reg. gen. 37979 - Reg. part. 28856

Quota: 1/1 intera proprietà

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

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

Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

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 depennare 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: per ciascun Pignoramento quota fissa € 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona AR-UR del Puc vigente, funzioni ammesse, principali: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazione di esercizi singoli, medie strutture di vendita.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Pratica relativa al civ. 90R: Realizzazione opere interne Articolo 26 n. 1956/1991 del 22/10/1991 Geom. Luigi Ravara richiedente: Bruno Canella

Pratica relativa al civ. 92R:: Opere interne eseguite successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1 gennaio 2005.

Per gli edifici ad uso diverso dalla residenza, o comunque porzione di questi aventi utilizzi diversi dall'abitazione, se anteriori al luglio 1961, quando venne introdotta la definizione di usabilità nel comune di Genova, non necessitavano dell'agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 15/01/2009.
L'A.P.E. aggiornata è stata attualmente allegata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.186,48

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.425,16

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Totale dovuto per rate non pagate € 10799,76

La precedente amministratrice non ha rilasciato all'attuale amministratore il regolamento di condominio, pertanto attualmente non è possibile depositarlo.

Il nuovo proprietario risponderà, in via solidale, solo per i contributi relativi al biennio antecedente l'acquisto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via Rivarolo civv. n.90/92 rosso, edificio 1, scala 0, interno 90R_92R, piano T

L'immobile è un negozio da tempo non più utilizzato in Via Rivarolo Civv.90R e 92R situato al piano terra, facente parte del condominio di Via Rivarolo civ. n.34, nel Municipio V Valpolcevera che comprende le unità urbanistiche "Rivarolo", Borzoli Est ", "Certosa", "Teglia" e "Begato"

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 23, Sub. 15, Zc. 4, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 58.470,00

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Fonti di informazione: acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della

zona; esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; esame del listino quotazioni immobiliari a mq indicati dal Borsino Immobiliare; esame dei prezzi di effettivo realizzo e dei prezzi di vendita proposti per immobili di caratteristiche analoghe nella medesima zona, pubblicati sul sito Aste Giudiziarie e Portale delle Vendite Pubbliche. Nella determinazione del prezzo di base si è tenuto conto dello stato di manutenzione degli impianti ed è stata applicata la riduzione del 5% del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Genova (GE) - Via Rivarolo civv. n.90/92 rosso, edificio 1, scala 0, interno 90R_92R, piano T	97,45 mq	600,00 €/mq	€ 58.470,00	100,00%	€ 58.470,00
				Valore di stima:	€ 58.470,00

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 23/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Corsiglia Monica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via Rivarolo civv. n.90/92 rosso, edificio 1, scala 0, interno 90R_92R, piano T

L'immobile è un negozio da tempo non più utilizzato in Via Rivarolo Civv.90R e 92R situato al piano terra, facente parte del condominio di Via Rivarolo civ. n.34, nel Municipio V Valpolcevera che comprende le unità urbanistiche "Rivarolo", Borzoli Est ", "Certosa", "Teglia" e "Begato"

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 23, Sub. 15, Zc. 4, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona AR-UR del Puc vigente, funzioni ammesse, principali: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazione di esercizi singoli, medie strutture di vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 388/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Rivarolo civv. n.90/92 rosso, edificio 1, scala 0, interno 90R_92R, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 23, Sub. 15, Zc. 4, Categoria C1	Superficie	97,45 mq
Stato conservativo:	L'immobile attualmente è in disuso e non viene più utilizzato da lungo tempo, è comunque in discrete condizioni, necessita esclusivamente di opere di pulizia interne, ritinteggiatura pareti e soffitti e revisione degli impianti elettrico e climatico.		
Descrizione:	L'immobile è un negozio da tempo non più utilizzato in Via Rivarolo Civv.90R e 92R situato al piano terra, facente parte del condominio di Via Rivarolo civ. n.34, nel Municipio V Valpolcevera che comprende le unità urbanistiche "Rivarolo", Borzoli Est ", "Certosa", "Teglia" e "Begato"		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		