

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fieschi Ibleto, nell'Esecuzione Immobiliare 416/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2 .....	12
Descrizione .....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità .....	13
Confini .....	13
Consistenza .....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali .....	15
Stato conservativo .....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione .....	16
Provenienze Ventennali .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	17
Normativa urbanistica .....	17



Regolarità edilizia .....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
<b>Lotto 1</b> .....	19
<b>Lotto 2</b> .....	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto 1</b> .....	22
<b>Lotto 2</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 416/2021 del R.G.E. ....	23
<b>Lotto 1</b> .....	23
<b>Lotto 2</b> .....	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via dei Giardini, edificio 8, interno 1, piano S1 .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via dei Giardini, edificio 8, interno 2, piano S1 .....	25



## INCARICO

---

All'udienza del 22/09/2022, il sottoscritto Arch. Fieschi Ibleto, con studio in Via San Lorenzo, 10 - 16100 - Genova (GE), email ibleto.fieschi@tiscali.it, PEC ibleto.fieschi@archiworldpec.it, Tel. 347 1506293, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

L'Esecuzione Immobiliare in epigrafe comprende diversi beni; oggetto della presente perizia sono i lotti 1 e 2, costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via dei Giardini, edificio 8, interno 1, piano S1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via dei Giardini, edificio 8, interno 2, piano S1



# LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via dei Giardini, edificio 8, interno 1, piano S1

## DESCRIZIONE

---

L'immobile sito in V. dei Giardini 8/1 a Genova è un magazzino posto al primo piano sottostrada del condominio di V. dei Giardini 8, un fabbricato di 4 piani + piano seminterrato in muratura con copertura piana posto tra C. Sardegna e V. Amarena (foto 1, 2, 3 e 4). L'immobile de quo è accessibile da due ingressi: si può infatti accedere sia da una scaletta esterna posta a lato dell'edificio sia tramite una scala interna che dall'atrio condominiale scende al piano seminterrato. Le finestre del magazzino sono quelle che si vedono a livello del camminamento esterno nelle foto 3 e 4.

Bisogna osservare che la posizione non è ideale per un magazzino, poiché si trova a margine di una strada non accessibile dai veicoli, per cui per portare o ritirare materiali bisogna poi trasportare a piedi la merce, o tramite una salita dal sottostante Corso Sardegna o scendendo da V. Amarena, sempre però attraverso percorsi soltanto pedonali. Il locale potrebbe però essere utilizzato come cantina da qualche condomino.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

L'immobile 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 in esame confina a nord con un disimpegno che dà accesso al magazzino de quo ed al magazzino int.2; ad est si trova il terrapieno retrostante l'edificio, mentre ad ovest un'intercapedine contro terra ed il percorso antistante la facciata di V. dei Giardini 8. Infine a sud si trova un distacco in cui si trova la scala esterna d'accesso (v. planimetria - all.1)



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	48,00 mq	66,00 mq	1,00	66,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>66,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>66,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La superficie "convenzionale" richiesta da Procedure.it, come definita dall'art.13 della Legge 392/1978, si calcola al netto delle murature; però i valori delle tabelle OMI, assunte dal sottoscritto esperto come riferimento per il calcolo (non essendo disponibile un database di immobili con caratteristiche simili per una stima per comparazione) vanno invece applicati sulla superficie lorda. Pertanto, nella presente perizia, per la stima del valore dell'immobile si utilizzerà la superficie lorda (= commerciale, come da Allegato C del DPR 138/98).

La superficie lorda del magazzino, come risultante dal rilievo compiuto dal sottoscritto, è di mq.66.

Trattandosi di un locale unico, ma avente 2 ingressi e 4 finestre, si potrebbe dividere, dando accesso ad una parte dal portoncino esterno e all'altra parte tramite il vano scale interno.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/1997 al 12/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 161, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 44 mq Rendita € 170,43 Piano S1
Dal 12/07/2004 al 26/04/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 161, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 44 mq Rendita € 170,43 Piano S1
Dal 26/04/2005 al 30/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 161, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 44 mq Superficie catastale - mq Rendita € 170,43 Piano S1
Dal 30/06/2006 al 09/08/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 161, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 44 mq Superficie catastale 65 mq



		Rendita € 170,43 Piano S1
--	--	------------------------------

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	42	161	19	1	C2	4	44 mq	65 mq	170,43 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

Il magazzino è ingombro di materiali, che appaiono depositati da tempo (foto 5 e 6). Le porte d'accesso e le finestre sono rotte e vetuste (foto 7 e 8); i muri sono scrostati e il piano di calpestio non è pavimentato, presenta solo una superficie in cemento al grezzo (foto 9). Sul soffitto si vedono dei profilati in ferro probabilmente a rinforzo del soprastante solaio in travi di legno (foto 5 e 6). Le condizioni possono definirsi assai trascurate.

## PARTI COMUNI

Come sopra anticipato, l'immobile è raggiungibile anche dall'interno del caseggiato mediante una scala che dall'atrio condominiale scende al livello inferiore e dà accesso sia al magazzino de quo sia ad un altro magazzino (sempre di proprietà della Società esecutata)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il magazzino è parzialmente interrato. Come visibile nelle foto 3 e 4, in facciata le finestre emergono al livello del piano di calpestio esterno, mentre la parte sottostante si trova contro terra; dalla parte opposta invece il locale rimane completamente interrato. La muratura è costituita da pietre e mattoni, mentre il soprastante





solaio è in legno, rinforzato con putrelle di ferro; il solaio di calpestio è in cemento grezzo. Gli infissi sono in legno, in condizioni molto precarie. Il locale è alto m.2,60.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è disabitato e occupato da materiali abbandonati

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/01/1997 al 12/07/2004	**** Omissis ****	<b>Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 12/07/2004 al 26/04/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/04/2005 al 30/06/2006	**** Omissis ****			<b>Atto di divisione</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/2006 al 09/08/2021	**** Omissis ****	<b>Variazione di denominazione della società</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La visura storica disponibile a Catasto attribuisce la proprietà dell'immobile per la quota di 21/27 a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 26/04/2005, ma - come da Certificato Notarile agli atti - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era deceduto il 5/1/1997, e la sua eredità era stata accettata dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto del 24/1/1997

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- pignoramento**  
 Trascritto a Genova il 13/09/2021  
 Reg. gen. 33510 - Reg. part. 25766  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

L'utilizzazione del bene è compatibile con le prescrizioni del PUC per la zona in esame

## REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile risulta conforme alla planimetria depositata a catasto (all.2)

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

L'APE non è richiesto per immobili destinati a magazzino

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

L'Amministrazione del Condominio di Via dei Giardini 8 mi ha spedito documentazione da cui risulta che l'importo annuo delle spese fisse di manutenzione e gestione è in media di circa € 120. Il debito relativo alle spese condominiali ordinarie già scadute attualmente è pari ad € 696,88, mentre le spese straordinarie già deliberate e scadute ammontano ad € 1.441,45. Il Regolamento Condominiale non è a disposizione dell'Amministratore



## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via dei Giardini, edificio 8, interno 2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

L'immobile sito in V. dei Giardini 8/2 a Genova è un magazzino posto al primo piano sottostrada del condominio di V. dei Giardini 8, un fabbricato di 4 piani + piano seminterrato in muratura con copertura piana posto tra C. Sardegna e V. Amarena (foto 1, 2, 3 e 4). L'immobile de quo è accessibile tramite una scala interna che dall'atrio condominiale scende al piano seminterrato. Le finestre del magazzino sono quelle che si vedono a livello del camminamento esterno nella foto 10.

Bisogna osservare che la posizione non è ideale per un magazzino, poiché si trova a margine di una strada non accessibile dai veicoli, per cui per portare o ritirare materiali bisogna poi trasportare a piedi la merce, o tramite una salita dal sottostante Corso Sardegna o scendendo da V. Amarena, sempre però attraverso percorsi soltanto pedonali. Il locale potrebbe però essere utilizzato come cantina da qualche condomino.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

L'immobile 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 in esame confina a sud con un disimpegno che dà accesso al magazzino de quo ed al magazzino int.1; ad est si trova il terrapieno retrostante l'edificio, mentre ad ovest un'intercapedine contro terra ed il percorso antistante la facciata di V. dei Giardini 8. Infine a nord si trova un passaggio esterno (v. planimetria - all.4)



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	24,50 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	2,30 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>36,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>36,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie "convenzionale" richiesta da Procedure.it, come definita dall'art.13 della Legge 392/1978, si calcola al netto delle murature; però i valori delle tabelle OMI, assunte dal sottoscritto esperto come riferimento per il calcolo (non essendo disponibile un database di immobili con caratteristiche simili per una stima per comparazione) vanno invece applicati sulla superficie lorda. Pertanto, nella presente perizia, per la stima del valore dell'immobile si utilizzerà la superficie lorda (= commerciale, come da Allegato C del DPR 138/98).

La superficie lorda del magazzino, come risultante dal rilievo compiuto dal sottoscritto è di mq.36.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>24/01/1997</b> al <b>12/07/2004</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 161, Sub. 20, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 24 mq Rendita € 92,96 Piano S1
Dal <b>12/07/2004</b> al <b>26/04/2005</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 161, Sub. 20, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 24 mq Rendita € 92,96 Piano S1
Dal <b>26/04/2005</b> al <b>30/06/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 161, Sub. 20, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 24 mq Rendita € 92,96 Piano S1
Dal <b>30/06/2006</b> al <b>09/08/2021</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 161, Sub. 20, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 24 mq Superficie catastale 36 mq Rendita € 92,96 Piano S1



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	42	161	20	1	C2	4	24 mq	36 mq	92,96 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

Il magazzino è ingombro di materiali, che appaiono depositati da tempo (foto 11). I muri sono scrostati e il piano di calpestio non è pavimentato, presenta solo una superficie in cemento al grezzo. Non ci sono finestre, ma solo inferriate. Le condizioni sono piuttosto trascurate; d'altra parte si tratta di un magazzino, per cui non sono richieste finiture sofisticate.

## PARTI COMUNI

Come sopra anticipato, l'immobile è raggiungibile dall'interno del caseggiato mediante una scala che dall'atrio condominiale scende al livello inferiore e dà accesso sia al magazzino de quo sia ad un altro magazzino (sempre di proprietà della Società esecutata)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il magazzino è parzialmente interrato. Come visibile nella foto 10, in facciata le finestre emergono al livello del piano di calpestio esterno, mentre la parte sottostante si trova contro terra; dalla parte opposta invece il locale rimane completamente interrato. La muratura è costituita da pietre e mattoni. Sia il soffitto sia il pavimento sono stati lasciati al grezzo: il solaio soprastante è in putrelle di ferro che reggono tavelloni in cotto, senza intonacatura, mentre il solaio di calpestio è in battuto di cemento senza pavimentazione. Come sopra anticipato, non abbiamo finestre, ma solo griglie con inferriate. Il locale è alto m.2,30.



## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è disabitato e occupato da materiali abbandonati

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/01/1997 al 12/07/2004	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/07/2004 al 26/04/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/2005 al 30/06/2006	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					





		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/2006 al 09/08/2021	**** Omissis ****	<b>Variazione di denominazione della società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

La visura storica disponibile a Catasto attribuisce la proprietà dell'immobile per la quota di 21/27 a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 26/04/2005, ma - come da Certificato Notarile agli atti - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era deceduto il 5/1/1997, e la sua eredità era stata accettata dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto del 24/1/1997

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **pignoramento**  
Trascritto a Genova il 13/09/2021  
Reg. gen. 33510 - Reg. part. 25766  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

L'utilizzazione del bene è compatibile con le prescrizioni del PUC per la zona in esame

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta conforme alla planimetria depositata a catasto (all.5)



## ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

l'APE non è richiesto per immobili destinati a magazzino

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

L'Amministrazione del Condominio di Via dei Giardini 8 mi ha spedito documentazione da cui risulta che l'importo annuo delle spese fisse di manutenzione e gestione è in media di circa € 70. Il debito relativo alle spese condominiali ordinarie già scadute attualmente è pari ad € 380,15, mentre le spese straordinarie già deliberate e scadute ammontano ad € 786,31. Il Regolamento Condominiale non è a disposizione dell'Amministratore



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via dei Giardini, edificio 8, interno 1, piano S1  
L'immobile sito in V. dei Giardini 8/1 a Genova è un magazzino posto al primo piano sottostrada del condominio di V. dei Giardini 8, un fabbricato di 4 piani + piano seminterrato in muratura con copertura piana posto tra C. Sardegna e V. Amarena (foto 1, 2, 3 e 4). L'immobile de quo è accessibile da due ingressi: si può infatti accedere sia da una scaletta esterna posta a lato dell'edificio sia tramite una scala interna che dall'atrio condominiale scende al piano seminterrato. Le finestre del magazzino sono quelle che si vedono a livello del camminamento esterno nelle foto 3 e 4. Bisogna osservare che la posizione non è ideale per un magazzino, poiché si trova a margine di una strada non accessibile dai veicoli, per cui per portare o ritirare materiali bisogna poi trasportare a piedi la merce, o tramite una salita dal sottostante Corso Sardegna o scendendo da V. Amarena, sempre però attraverso percorsi soltanto pedonali. Il locale potrebbe però essere utilizzato come cantina da qualche condomino.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 161, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 33.000,00  
Il valore di mercato, riportato sul sito dell'Agenzia del Territorio per magazzini in questa zona della città, va da un minimo di € 570/mq. ad un massimo di € 1050/mq. (v. all.3)  
Il valore più congruo - generico per tutti i magazzini nella zona in esame - va poi individuato in considerazione di alcuni parametri riferiti al caso specifico, come la localizzazione, la qualità dell'edificio all'interno del quale si trova, la facilità di accesso anche carrabile, lo stato di manutenzione ecc.  
Nel nostro caso, il magazzino non è di comodo accesso, perché - come sopra anticipato - non si apre su di una strada veicolare, ma su una via soltanto pedonale, per cui carico e scarico dei materiali per un certo tratto dovrà essere fatto a piedi. L'edificio non ha caratteristiche di pregio, ed il locale è in condizioni molto trascurate. Per questi motivi, ed anche sulla scorta del parere di un agente immobiliare consultato, si ritiene che il prezzo a metro quadro non possa essere superiore a 500 €/mq, che moltiplicato per i 66 mq. di superficie commerciale determina un valore dell'immobile di € 33.000. Deducendo un 5% per l'assenza della "garanzia vizi ed evizione" abbiamo € 33.000 - 1.650 = € 31.350. Infine bisogna detrarre le spese condominiali insolute degli ultimi 2 anni, pari ad € 2.138,33; deducendo anche questo importo arriviamo ad esprimere un valore finale di € 29.211,67.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino Genova (GE) - Via dei Giardini, edificio 8, interno 1, piano S1	66,00 mq	500,00 €/mq	€ 33.000,00	100,00%	€ 33.000,00
				Valore di stima:	€ 33.000,00



## LOTTO 2

- Bene N° 2 - Magazzino** ubicato a Genova (GE) - Via dei Giardini, edificio 8, interno 2, piano S1  
L'immobile sito in V. dei Giardini 8/2 a Genova è un magazzino posto al primo piano sottostrada del condominio di V. dei Giardini 8, un fabbricato di 4 piani + piano seminterrato in muratura con copertura piana posto tra C. Sardegna e V. Amarena (foto 1, 2, 3 e 4). L'immobile de quo è accessibile tramite una scala interna che dall'atrio condominiale scende al piano seminterrato. Le finestre del magazzino sono quelle che si vedono a livello del camminamento esterno nella foto 10. Bisogna osservare che la posizione non è ideale per un magazzino, poiché si trova a margine di una strada non accessibile dai veicoli, per cui per portare o ritirare materiali bisogna poi trasportare a piedi la merce, o tramite una salita dal sottostante Corso Sardegna o scendendo da V. Amarena, sempre però attraverso percorsi soltanto pedonali. Il locale potrebbe però essere utilizzato come cantina da qualche condomino.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 161, Sub. 20, Zc. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 19.800,00  
Il valore di mercato, riportato sul sito dell'Agenzia del Territorio per magazzini in questa zona della città, va da un minimo di € 570/mq. ad un massimo di € 1050/mq. (v. all.3)  
Il valore più congruo - generico per tutti i magazzini nella zona in esame - va poi individuato in considerazione di alcuni parametri riferiti al caso specifico, come la localizzazione, la qualità dell'edificio all'interno del quale si trova, la facilità di accesso anche carrabile, lo stato di manutenzione ecc.  
Nel nostro caso, il magazzino non è di comodo accesso, perché - come sopra anticipato - non si apre su di una strada veicolare, ma su una via soltanto pedonale, per cui carico e scarico dei materiali per un certo tratto dovrà essere fatto a piedi. L'edificio non ha caratteristiche di pregio, ed il locale è in condizioni piuttosto trascurate. Per questi motivi, ed anche sulla scorta del parere di un agente immobiliare consultato, si ritiene che il prezzo a metro quadro non possa essere superiore a 550 €/mq, che moltiplicato per i 36 mq. di superficie commerciale determina un valore dell'immobile di € 19.800. Deducendo un 5% per l'assenza della "garanzia vizi ed evizione" abbiamo € 19.800 - 990 = € 18.810. Infine bisogna detrarre le spese condominiali insolute degli ultimi 2 anni, pari ad € 1.166,46; deducendo anche questo importo arriviamo ad esprimere un valore finale di € 17.643,54.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2 - Magazzino</b> Genova (GE) - Via dei Giardini, edificio 8, interno 2, piano S1	36,00 mq	550,00 €/mq	€ 19.800,00	100,00%	€ 19.800,00
				Valore di stima:	€ 19.800,00

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 11/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Fieschi Ibleto



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via dei Giardini, edificio 8, interno 1, piano S1  
L'immobile sito in V. dei Giardini 8/1 a Genova è un magazzino posto al primo piano sottostrada del condominio di V. dei Giardini 8, un fabbricato di 4 piani + piano seminterrato in muratura con copertura piana posto tra C. Sardegna e V. Amarena (foto 1, 2, 3 e 4). L'immobile de quo è accessibile da due ingressi: si può infatti accedere sia da una scaletta esterna posta a lato dell'edificio sia tramite una scala interna che dall'atrio condominiale scende al piano seminterrato. Le finestre del magazzino sono quelle che si vedono a livello del camminamento esterno nelle foto 3 e 4. Bisogna osservare che la posizione non è ideale per un magazzino, poiché si trova a margine di una strada non accessibile dai veicoli, per cui per portare o ritirare materiali bisogna poi trasportare a piedi la merce, o tramite una salita dal sottostante Corso Sardegna o scendendo da V. Amarena, sempre però attraverso percorsi soltanto pedonali. Il locale potrebbe però essere utilizzato come cantina da qualche condomino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 161, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'utilizzazione del bene è compatibile con le prescrizioni del PUC per la zona in esame

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via dei Giardini, edificio 8, interno 2, piano S1  
L'immobile sito in V. dei Giardini 8/2 a Genova è un magazzino posto al primo piano sottostrada del condominio di V. dei Giardini 8, un fabbricato di 4 piani + piano seminterrato in muratura con copertura piana posto tra C. Sardegna e V. Amarena (foto 1, 2, 3 e 4). L'immobile de quo è accessibile tramite una scala interna che dall'atrio condominiale scende al piano seminterrato. Le finestre del magazzino sono quelle che si vedono a livello del camminamento esterno nella foto 10. Bisogna osservare che la posizione non è ideale per un magazzino, poiché si trova a margine di una strada non accessibile dai veicoli, per cui per portare o ritirare materiali bisogna poi trasportare a piedi la merce, o tramite una salita dal sottostante Corso Sardegna o scendendo da V. Amarena, sempre però attraverso percorsi soltanto pedonali. Il locale potrebbe però essere utilizzato come cantina da qualche condomino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 161, Sub. 20, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'utilizzazione del bene è compatibile con le prescrizioni del PUC per la zona in esame



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 416/2021 DEL R.G.E.

### LOTTO 1

Bene N° 1 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via dei Giardini, edificio 8, interno 1, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 161, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	66,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il magazzino è ingombro di materiali, che appaiono depositati da tempo (foto 5 e 6). Le porte d'accesso e le finestre sono rotte e vetuste (foto 7 e 8); i muri sono scrostati e il piano di calpestio non è pavimentato, presenta solo una superficie in cemento al grezzo (foto 9). Sul soffitto si vedono dei profilati in ferro probabilmente a rinforzo del soprastante solaio in travi di legno (foto 5 e 6). Le condizioni possono definirsi assai trascurate.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile sito in V. dei Giardini 8/1 a Genova è un magazzino posto al primo piano sottostrada del condominio di V. dei Giardini 8, un fabbricato di 4 piani + piano seminterrato in muratura con copertura piana posto tra C. Sardegna e V. Amarena (foto 1, 2, 3 e 4). L'immobile de quo è accessibile da due ingressi: si può infatti accedere sia da una scaletta esterna posta a lato dell'edificio sia tramite una scala interna che dall'atrio condominiale scende al piano seminterrato. Le finestre del magazzino sono quelle che si vedono a livello del camminamento esterno nelle foto 3 e 4. Bisogna osservare che la posizione non è ideale per un magazzino, poiché si trova a margine di una strada non accessibile dai veicoli, per cui per portare o ritirare materiali bisogna poi trasportare a piedi la merce, o tramite una salita dal sottostante Corso Sardegna o scendendo da V. Amarena, sempre però attraverso percorsi soltanto pedonali. Il locale potrebbe però essere utilizzato come cantina da qualche condomino.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

### LOTTO 2

Bene N° 2 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via dei Giardini, edificio 8, interno 2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 161, Sub. 20, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	36,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il magazzino è ingombro di materiali, che appaiono depositati da tempo (foto 11). I muri sono scrostati e il piano di calpestio non è pavimentato, presenta solo una superficie in cemento al grezzo. Non ci sono finestre, ma solo inferriate. Le condizioni sono piuttosto trascurate; d'altra parte si tratta di un magazzino, per cui non sono richieste finiture sofisticate.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile sito in V. dei Giardini 8/2 a Genova è un magazzino posto al primo piano sottostrada del condominio di V. dei Giardini 8, un fabbricato di 4 piani + piano seminterrato in muratura con copertura piana posto tra C. Sardegna e V. Amarena (foto 1, 2, 3 e 4). L'immobile de quo è accessibile tramite una scala interna che dall'atrio condominiale scende al piano seminterrato. Le finestre del magazzino sono quelle che si vedono a livello del camminamento esterno nella foto 10. Bisogna osservare che la posizione non è ideale per un magazzino, poiché si trova a margine di una strada non accessibile dai veicoli, per cui per portare o ritirare materiali bisogna poi trasportare a piedi la merce, o tramite una salita dal		



	sottostante Corso Sardegna o scendendo da V. Amarena, sempre però attraverso percorsi soltanto pedonali. Il locale potrebbe però essere utilizzato come cantina da qualche condomino.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DEI GIARDINI, EDIFICIO 8, INTERNO 1,  
PIANO S1

---

### *Trascrizioni*

- **pignoramento**  
Trascritto a Genova il 13/09/2021  
Reg. gen. 33510 - Reg. part. 25766  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DEI GIARDINI, EDIFICIO 8, INTERNO 2,  
PIANO S1

---

### *Trascrizioni*

- **pignoramento**  
Trascritto a Genova il 13/09/2021  
Reg. gen. 33510 - Reg. part. 25766  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

