
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Castagna Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 330/2025 del R.G.E.
promossa da

contro



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	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 330/2025 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 17.628,00	12



INCARICO

All'udienza del 12/11/2025, il sottoscritto Arch. Castagna Roberto, con studio in Via San Martino, 27A/1A - 16131 - Genova (GE), email robertocastagna65@gmail.com, PEC r.castagna@pec.it, Tel. 338 6021903, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Castelluccio 27 R, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile è una cantina di 48 mq, categoria catastale C/2, classe 5, con unico ingresso su Via Castelluccio 27 R. Internamente è suddivisa in quattro vani, uno dei quali dotato di un piccolo bagno.

L'immobile non si presenta in buone condizioni: all'ingresso è presente della muffa, probabilmente dovuta a infiltrazioni dalla porta, alcuni tratti di parete sono privi di intonaco e nel bagno ci sono alcune piastrelle rotte.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo.

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) - Via Castelluccio 27 R, piano T

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:



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

CONFINI

La facciata principale su Via Castelluccio 27 R è posta a Ovest, mentre a Nord, a Est e Sud le pareti perimetrali sono confinanti con altre e differenti proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cantina	45,64 mq	56,50 mq	1	56,50 mq	2,45 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				56,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie Commerciale complessiva (All. A) redatta a seguito di rilievo sul posto risulta conforme alla visura catastale presente nell'allegato "B" e dalla planimetria che si allega (All. "C").

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/01/1978 al 29/06/1981		Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 36, Part. 62, Sub. 3, Zc. 4 Categoria C2 Cl.5, Cons. 48 Superficie catastale 48 mq Rendita € 218,15 Piano T
Dal 30/01/1978 al 29/06/1981		Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 36, Part. 62, Sub. 3, Zc. 4 Categoria C2



		Cl.5, Cons. 48 Superficie catastale 48 mq Rendita € 218,15 Piano T
Dal 19/06/1981 al 08/11/1985		Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 36, Part. 62, Sub. 3, Zc. 4 Categoria C2 Cl.5, Cons. 48 Superficie catastale 48 mq Rendita € 218,15 Piano T
Dal 29/06/1981 al 08/11/1985		Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 36, Part. 62, Sub. 3, Zc. 4 Categoria C2 Cl.5, Cons. 48 Superficie catastale 48 mq Rendita € 218,15 Piano T
Dal 08/11/1985 al 19/02/2026		Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 36, Part. 62, Sub. 3, Zc. 4 Categoria C2 Cl.5, Cons. 48 Superficie catastale 48 mq Rendita € 218,15 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
RIV	36	62	3	4	C2	5		58 mq	218,15 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza con la planimetria catastale: le tramezze e le aperture interne non sono disegnate correttamente, sia nella forma che nella sostanza.

Inoltre nella planimetria catastale presentata nel 1939 e nel certificato catastale risulta che il civico sia Via Castelluccio 272, mentre l'ubicazione corretta è Via Castelluccio 27 R.



PRECISAZIONI

Per poter procedere alla regolarizzazione, è necessario presentare la pratica di sanatoria sul portale del Comune e, ai sensi dell'art. 48 Legge 16/2008 che per la tipologia di opere non prevede sanzioni oppure a seconda dell'interpretazione dell'amministrazione ai sensi dell'art. 22 della legge 16/2008 che prevede una sanzione di € 172,15.

Successivamente è necessario effettuare l'aggiornamento catastale.

I costi previsti sono indicativamente i seguenti:

Pratica di sanatoria: 750,00 €

Sanzione: 0,00 € se sottoposto ad art.48 legge 16/2008.

Sanzione: € 172,15 se sottoposto ad art. 22 della legge 16/2008.

Aggiornamento catastale: 350,00 € + 70,00 €

Considerato il periodo in cui è stato realizzato l'immobile e lo spessore dei muri, è probabile che non siano stati eseguiti interventi successivi tali da richiedere una sanatoria più restrigente della planimetria catastale.

Di conseguenza, si può ragionevolmente ritenere che sia sufficiente procedere con il solo aggiornamento grafico catastale.

PATTI

Nessun elemento di riferimento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è una cantina di 48 mq, categoria catastale C/2, classe 5, con unico ingresso su Via Castelluccio 27 R, dove l'accessibilità è stata molto ridotta dai lavori della metropolitana. Internamente è suddivisa in quattro vani, uno dei quali dotato di un piccolo bagno.

L'unità è composta da un ingresso principale che immette in un primo vano di circa 10 mq. Frontalmente è presente un'apertura che conduce a un secondo vano, all'interno del quale si trova un piccolo bagno. A sinistra del primo vano si accede a un ulteriore ambiente, dotato di una finestra non in buone condizioni, affacciata direttamente su Via Castelluccio.

L'immobile non si presenta in buone condizioni: all'ingresso è presente della muffa, probabilmente dovuta a infiltrazioni dalla porta; alcuni tratti di parete sono privi di intonaco e nel bagno sono presenti piastrelle rotte, come si può vedere dalla documentazione fotografica (All. D).

Gli infissi sono in legno con vetro singolo.

PARTI COMUNI

Nell'immobile in oggetto non sono presenti parti comuni.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessun dato di riferimento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'ingresso al fabbricato si trova in Via Castelluccio. L'immobile oggetto di stima è una cantina, dotata di una finestra in legno con vetro singolo e persiana in legno verde, non in buone condizioni, affacciata anch'essa su Via Castelluccio, come l'ingresso.

L'accesso all'immobile avviene tramite una porta in legno con vetro singolo e persiana a due ante in legno di colore verde. All'interno sono presenti due gradini che determinano un abbassamento del piano di calpestio rispetto al livello stradale.

Il pavimento è realizzato in cemento e successivamente rivestito con semplici piastrelle. I muri sono tutti intonacati e tinteggiati di bianco, ad eccezione del bagno, dove è presente un rivestimento in ceramica bianca. Il soffitto è in cemento e si trova a un'altezza di 2,45 m dal pavimento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto risulta occupato dalla proprietà ed è utilizzato come magazzino, con la presenza di numerosi beni all'interno, tra cui mobili e attrezzi da lavoro.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1985		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Genova, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- Atto giudiziario

NORMATIVA URBANISTICA

Nessun elemento di riferimento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

La distribuzione interna degli spazi (vedi All. F) non è conforme con quello rappresentato nella planimetria catastale del 1939.(All. C)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'importo medio di spesa degli ultimi anni è di € 200,00 circa al netto del consumo dell'acqua attualmente non presente, in caso di prelievo viene conteggiato in più.

-Non sono presenti spese straordinarie deliberate;

-La situazione dei pagamenti degli ultimi due anni è regolare (è presente un saldo a credito da gestioni precedenti che copre tutto il preventivo 2026);



-Non ci risultano dotazioni condominiali.

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) - Via Castelluccio 27 R, piano T

L'immobile è una cantina di 48 mq, categoria catastale C/2, classe 5, con unico ingresso su Via Castelluccio 27 R. Internamente è suddivisa in quattro vani, uno dei quali dotato di un piccolo bagno. L'immobile non si presenta in buone condizioni: all'ingresso è presente della muffa, probabilmente dovuta a infiltrazioni dalla porta, alcuni tratti di parete sono privi di intonaco e nel bagno ci sono alcune piastrelle rotte. Gli infissi sono in legno con vetro singolo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 62, Sub. 3, Zc. 4, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 22.035,00

Ai fini della stima sintetico-comparativa si riferisce quanto segue in ordine a offerte e/o contrattazioni relative a fabbricati assimilabili a quello in esame in via Castelluccio 27 R, Genova (GE).

Dai dati estratti dal servizio reso dall'Agenzia del Territorio banca dati O.M.I (Osservatorio del Mercato Immobiliare), riferiti al primo semestre del 2025, il valore medio di mercato tra gli immobili ad uso non residenziale di tipo economico in condizioni normali varia da €/mq 390 a €/mq 770.

Dalle reali contrattazioni di immobili ritenuti simili effettuate in zona nell'ultimo anno, ho riscontrato che le valutazioni a mq. riferite ad immobili cosiddetti all'ordinarietà risultano essere in media pari a €/mq 457.

In conclusione, per quanto sopra detto, tenuto conto del taglio dell'immobile, della sua esposizione e collocazione, dello stato delle sue finiture interne, delle caratteristiche dell'edificio e del contesto in cui è inserito dove la strada che porta in Via Castelluccio è stata ristretta per permettere il passaggio della metropolitana, il sottoscritto ritiene di attribuire all'immobile il valore unitario minimo di €/mq 390.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Genova (GE) - Via Castelluccio 27 R, piano T	56,50 mq	390,00 €/mq	€ 22.035,00	100,00%	€ 22.035,00
Valore di stima:					€ 22.035,00

Valore di stima: € 22.035,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



Altro	20,00	%
-------	-------	---

Valore finale di stima: € 17.628,00

Stimato come sopra il valore dell'immobile allo stato di ordinarietà, si ritiene di dover applicare una percentuale di riduzione del 20 % che tiene conto di tutti i fattori che regolamentano le esecuzioni immobiliari (Asta).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva e particolarità da segnalare.

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 26/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Castagna Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All. A Calcolo Sup. Commerciale
- ✓ Visure e schede catastali - All. B Visura storica per immobile
- ✓ Planimetrie catastali - All. C Planimetria Catastale
- ✓ Foto - All. D Doc. Fotografica
- ✓ Altri allegati - All. E Rap. aeroilluminante R.A.I.
- ✓ Altri allegati - All. F - Elaborati planimetrici



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Castelluccio 27 R, piano T
L'immobile è una cantina di 48 mq, categoria catastale C/2, classe 5, con unico ingresso su Via Castelluccio 27 R. Internamente è suddivisa in quattro vani, uno dei quali dotato di un piccolo bagno. L'immobile non si presenta in buone condizioni: all'ingresso è presente della muffa, probabilmente dovuta a infiltrazioni dalla porta, alcuni tratti di parete sono privi di intonaco e nel bagno ci sono alcune piastrelle rotte. Gli infissi sono in legno con vetro singolo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 62, Sub. 3, Zc. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nessun elemento di riferimento.

Prezzo base d'asta: € 17.628,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 330/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.628,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Castelluccio 27 R, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 62, Sub. 3, Zc. 4, Categoria C2	Superficie	56,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile è una cantina di 48 mq, categoria catastale C/2, classe 5, con unico ingresso su Via Castelluccio 27 R, dove l'accessibilità è stata molto ridotta dai lavori della metropolitana. Internamente è suddivisa in quattro vani, uno dei quali dotato di un piccolo bagno. L'unità è composta da un ingresso principale che immette in un primo vano di circa 10 mq. Frontalmente è presente un'apertura che conduce a un secondo vano, all'interno del quale si trova un piccolo bagno. A sinistra del primo vano si accede a un ulteriore ambiente, dotato di una finestra non in buone condizioni, affacciata direttamente su Via Castelluccio. L'immobile non si presenta in buone condizioni: all'ingresso è presente della muffa, probabilmente dovuta a infiltrazioni dalla porta; alcuni tratti di parete sono privi di intonaco e nel bagno sono presenti piastrelle rotte, come si può vedere dalla documentazione fotografica (All. D). Gli infissi sono in legno con vetro singolo.		
Descrizione:	L'immobile è una cantina di 48 mq, categoria catastale C/2, classe 5, con unico ingresso su Via Castelluccio 27 R. Internamente è suddivisa in quattro vani, uno dei quali dotato di un piccolo bagno. L'immobile non si presenta in buone condizioni: all'ingresso è presente della muffa, probabilmente dovuta a infiltrazioni dalla porta, alcuni tratti di parete sono privi di intonaco e nel bagno ci sono alcune piastrelle rotte. Gli infissi sono in legno con vetro singolo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile in oggetto risulta occupato dalla proprietà ed è utilizzato come magazzino, con la presenza di numerosi beni all'interno, tra cui mobili e attrezzi da lavoro.		

