
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Antichi Jonny, nell'Esecuzione Immobiliare 420/2025 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
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Stato di occupazione.....	5
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Genova (GE) - Via Francesco Miglio cvi.1, 16142, interno 9, piano 2.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 420/2025 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 89.040,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

INCARICO

In data 10/02/2026, il sottoscritto Geom. Antichi Jonny, con studio in Via Carlo Barabino - 16129 - Genova (GE), email studioantichi@hotmail.it, PEC jonny.enrico.antichi@geopec.it, Tel. 010 542300, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - Via Francesco Miglio cvi.1, 16142, interno 9, piano 2

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile residenziale, utilizzato e destinato catastalmente ad ufficio, situato in un condominio posto nel quartiere di Marassi, più precisamente in una traversa di Corso Sardegna in direzione mare.

L'ufficio risulta ubicato al piano 2° residenziale.

L'unità in oggetto è composta da un ingresso con piccolo ripostiglio; due stanze utilizzate come ufficio, servizio igienico, disimpegno ed un balcone, tutto con affaccio su un distacco verso un altro edificio; l'unità non dispone di altre pertinenze.

Vedasi planimetria indicativa e sequenze fotografiche di riferimento per una miglior visione diretta (ALLEGATO 1).

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** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - Via Francesco Miglio cvi.1, 16142, interno 9, piano 2

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:

- (Proprietà 1/1)

Quanto sopra a seguito di: Atto di compravendita rep. N° 20712 del 09 dicembre 2004.

CONFINI

L'immobile in oggetto risulta ubicato nel Comune di Genova in Via Francesco Miglio civ.1 int.9 piano 2° ed attualmente confina:

a nord: int.8 e muro perimetrale su Via Francesco Miglio;

a sud: int.10;

ad ovest: distacco verso altro edificio;

ad est: int.8 e vano scale condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	47,10 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	2,60 mq	2,60 mq	0,25	0,65 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				55,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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	50	254	111	1	A10	3	3,5 vani	55 mq	1337,62 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il bene risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Genova con i dati dedotti dal certificato catastale di riferimento (ALLEGATO 2) corrispondenti ai dati presenti sulla trascrizione del pignoramento.

Da apposita ricerca presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Genova è risultata reperibile l'attuale planimetria dell'unità in oggetto, datata 27 marzo 2007 (ALLEGATO 3).

Il documento planimetrico in questione risulta NON conforme allo stato attuale dell'immobile in quanto si rilevano le seguenti differenze:

- risulta presente un ripostiglio realizzato nell'ingresso;
- risulta presente un controsoffitto ad altezza ridotta (H 2,35) sopra la porta d'ingresso accanto al ripostiglio e per tutta la profondità di quest'ultimo;
- l'altezza del disimpegno frontistante al bagno risulta avere un'altezza ridotta (H 2,21).

Tali differenze possono essere regolarizzate tramite la modifica delle altezze dei due controsoffitti (devono essere minimo H 2,40) e la successiva presentazione di una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni che comporta un versamento di diritti catastali pari ad € 70,00 e costi professionali stimabili in circa € 400,00 maggiorati di cassa previdenziale ed IVA.

La stessa dovrà essere obbligatoriamente seguita da una sanatoria comunale così come descritto successivamente.

Si fa inoltre presente che catastalmente la destinazione dell'unità risulta essere A/10 (ufficio), ma che la stessa originariamente e dal punto di vista urbanistico, risultava un A/2 (residenza); pertanto o si ripristina la categoria catastale a A/2 (residenza), sanando le differenze di cui sopra contestualmente alla variazione, oppure si deve regolarizzare in comune la destinazione ad ufficio ed ovviamente anche le differenze rilevate.

STATO CONSERVATIVO

Le parti comuni dello stabile condominiale (vano scale, prospetti e copertura) risultano in buono stato manutentivo.

Lo stato manutentivo dell'unità risulta anch'esso in buone condizioni manutentive, apparentemente con impianti non certificati; il riscaldamento è centralizzato mentre l'acqua calda risulta autonoma; gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA FRANCESCO MIGLIO CVI.1, 16142, INTERNO 9, PIANO 2

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/03/2019
- Scadenza contratto: 10/03/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Ad oggi l'immobile oggetto di perizia risulta utilizzato come ufficio
[vedasi verbale SO.VE.MO. - ALLEGATO 4].

Tale società risulta essere in locazione nell'immobile con contratto registrato nel 2019 ma scaduto il 10 marzo 2025 e non prorogato, così come certificato dall'Ufficio Registro a seguito di apposita istanza (ALLEGATO 5).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/2004	proprietaria per l'intero. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grilli Giulio	09/12/2004	20712	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	14/12/2004	59152	36509
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 20/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Genova il 07/06/2007
Reg. gen. 24391 - Reg. part. 6740
Importo: € 300.000,00
A favore di _____
Contro _____
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Genova il 23/12/2025
Reg. gen. 44238 - Reg. part. 34780
A favore di _____
Contro _____
Formalità a carico della procedura

La documentazione prodotta dal legale del precedente risulta priva di ulteriori passaggi come appurato dallo scrivente tramite visura c/o la Conservatoria (ALLEGATO 6).

Si confermano pertanto – alla data odierna – le risultanze di cui alla documentazione allegata alla procedura che saranno cancellate o non opponibili all'acquirente.

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. L'immobile risulta agibile.

Dal punto di vista urbanistico l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento risulta edificato con progetto n° 97/1952.

Successivamente, come da apposite ricerche c/o il Comune di Genova (settore edilizia privata e condono edilizio) risulta presentato condono sull'unità in questione rubricato al n° 11634/1986 (ALLEGATO 7).

Quest'ultima risulta NON conforme allo stato attuale dell'immobile in quanto risultano le seguenti differenze:

- la destinazione attuale riscontrata durante il sopralluogo è ufficio e non residenza;
- è stato rimosso il cucinino con l'eliminazione della parete divisoria con il vano adiacente;
- è stata rimossa la parete divisoria della prima stanza;
- è stato realizzato un ripostiglio nell'ingresso;
- sono stati eseguiti dei controsoffitti sopra la porta d'ingresso e nel disimpegno con altezze non a norma (l'altezza minima non deve essere inferiore a 2,40).

Lo stabile condominiale risulta dotato di decreto di abitabilità n°2206 del 15/10/1954.

Si ritiene quindi, per legittimare l'immobile debbano essere rimossi i due controsoffitti con altezze sotto la norma, successivamente per regolarizzare le difformità attuali rispetto allo stato legittimo del Condonò di cui sopra, di dover presentare una sanatoria per opere interne con eventuale cambio di funzione da residenza ad ufficio, ai sensi della L.R.16/08 (con una sanzione di € 1.000,00) oltre ai diritti di segreteria oggi pari a € 39,30. Il costo professionale di tale pratica di sanatoria è stimabile in € 1.500,00 circa maggiorati di cassa previdenziale ed IVA.

La stessa dovrà essere obbligatoriamente preceduta da una variazione catastale così come descritto precedentemente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si allega l'Attestato di Prestazione Energetica (ALLEGATO 8) che risulta presente in banca dati, come attestato dall'IRE a fronte di istanza, lo stesso risulta valido fino al 21/02/2029.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si è provveduto a richiedere tramite mail e successiva pec (ALLEGATO 9) lo stato debitorio all'Amm.ne Condominiale. _____ ma malgrado anche il sollecito, non si è ottenuta alcuna risposta utile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - Via Francesco Miglio civ.1, 16142, interno 9, piano 2
Trattasi di immobile residenziale, utilizzato e destinato catastalmente ad ufficio, situato in un condominio posto nel quartiere di Marassi, più precisamente in una traversa di Corso Sardegna in

direzione mare. L'ufficio risulta ubicato al piano 2° residenziale. L'unità in oggetto è composta da un ingresso con piccolo ripostiglio; due stanze utilizzate come ufficio, servizio igienico, disimpegno ed un balcone, tutto con affaccio su un distacco verso un altro edificio; l'unità non dispone di altre pertinenze. Vedasi planimetria indicativa e sequenze fotografiche di riferimento per una miglior visione diretta (ALLEGATO 1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 254, Sub. 111, Zc. 1, Categoria A10 Valore di stima del bene: € 89.040,00

Per quanto riguarda la stima dell'immobile si procede alla determinazione del più probabile valore venale del bene al fine di definire il prezzo base d'incanto dell'intera proprietà.

La stima del bene è effettuata con metodo sintetico-comparativo in base al parametro del valore di metro quadrato di superficie lorda vendibile sulla base delle attuali condizioni dell'immobile che dal punto di vista manutentivo – come relazionato e documentato – risultano buone.

La superficie dell'unità è pari a: mq 55,00 lordi circa (mq 47,10 netti circa) + balcone (mq 2,60 circa x 1/4) = mq 55,65 di superficie vendibile.

Sono state eseguite ricerche sul mercato immobiliare della zona (ad un raggio di 300 metri da Via Francesco Miglio 1) ed è stato accertato che il prezzo unitario di superficie per immobili con metrature molto simili a quello in oggetto oscilla tra i 1.200 ed i 1.900 €/mq.

Tali quotazioni si possono dedurre anche con riscontro diretto, quale ulteriore riferimento, negli ultimi dati OMI disponibili dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio (ALLEGATO 10) per la microzona catastale in questione di cui fa parte l'immobile in oggetto, per gli uffici (A/10) in condizioni manutentive ed edilizie nella norma, va dai 1.300 ai 2.150 €/mq e per le abitazioni di tipo civile (A/2) in condizioni manutentive ed edilizie nella norma, va dai 1.350 ai 1.950 €/mq.

Si reputa conseguentemente, in relazione alle condizioni manutentive visionate ed allo stato di fatto relazionato, di valutare in oggi come segue:

mq 55,00 lordi circa (mq 47,10 netti circa) + balcone (mq 2,60 circa x 1/4) = mq 55,65 di superficie vendibile:

ha un valore di mercato (stimato sulla superficie commerciale di riferimento) come segue: mq 55,65 x 1.600 €/mq = € 89.040 (ottantanovemilaquaranta/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Genova (GE) - Via Francesco Miglio cvi.1, 16142, interno 9, piano 2	55,65 mq	1.600,00 €/mq	€ 89.040,00	100,00%	€ 89.040,00
Valore di stima:					€ 89.040,00

Valore di stima: € 89.040,00

Valore finale di stima: € 89.040,00

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 21/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Antichi Jonny

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Planimetria e sequenze fotografiche (Aggiornamento al 25/03/2026)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Certificato catastale (Aggiornamento al 16/02/2026)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 16/02/2026)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Verbale SO.VE.MO. (Aggiornamento al 25/03/2026)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ricerca contratti locazione (Aggiornamento al 24/02/2026)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 20/07/2026)
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Documentazione comunale (Aggiornamento al 18/02/2026)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ricerca APE (Aggiornamento al 20/02/2026)
- ✓ N° 9 Altri allegati - PEC di richiesta ad Amm.re (Aggiornamento al 16/06/2026)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Stralcio banca dati OMI (Aggiornamento al 20/05/2026)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - Via Francesco Miglio cvi.1, 16142, interno 9, piano 2
Trattasi di immobile residenziale, utilizzato e destinato catastalmente ad ufficio, situato in un condominio posto nel quartiere di Marassi, più precisamente in una traversa di Corso Sardegna in direzione mare. L'ufficio risulta ubicato al piano 2° residenziale. L'unità in oggetto è composta da un ingresso con piccolo ripostiglio; due stanze utilizzate come ufficio, servizio igienico, disimpegno ed un balcone, tutto con affaccio su un distacco verso un altro edificio; l'unità non dispone di altre pertinenze. Vedasi planimetria indicativa e sequenze fotografiche di riferimento per una miglior visione diretta (ALLEGATO 1).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 254, Sub. 111, Zc. 1, Categoria A10

Prezzo base d'asta: € 89.040,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 420/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.040,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Francesco Miglior cvi.1, 16142, interno 9, piano 2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 254, Sub. 111, Zc. 1, Categoria A10	Superficie	55,65 mq
Stato conservativo:	Le parti comuni dello stabile condominiale (vano scale, prospetti e copertura) risultano in buono stato manutentivo. Lo stato manutentivo dell'unità risulta anch'esso in buone condizioni manutentive, apparentemente con impianti non certificati; il riscaldamento è centralizzato mentre l'acqua calda risulta autonoma; gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle.		
Descrizione:	Trattasi di immobile residenziale, utilizzato e destinato catastalmente ad ufficio, situato in un condominio posto nel quartiere di Marassi, più precisamente in una traversa di Corso Sardegna in direzione mare. L'ufficio risulta ubicato al piano 2° residenziale. L'unità in oggetto è composta da un ingresso con piccolo ripostiglio; due stanze utilizzate come ufficio, servizio igienico, disimpegno ed un balcone, tutto con affaccio su un distacco verso un altro edificio; l'unità non dispone di altre pertinenze. Vedasi planimetria indicativa e sequenze fotografiche di riferimento per una miglior visione diretta (ALLEGATO 1).		
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		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Genova il 07/06/2007
Reg. gen. 24391 - Reg. part. 6740
Importo: € 300.000,00
A favore di:
Contro:
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Genova il 23/12/2025
Reg. gen. 44238 - Reg. part. 34780
A favore di:
Contro:
Formalità a carico della procedura

