



TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Olita Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 182/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro



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



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
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.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 182/2025 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 22.500,00</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



In data 29/05/2025, il sottoscritto Geom. Olita Andrea, con studio in Via C. Finocchiaro Aprile civ. 31 int. 4 sc. A - 16129 - Genova (GE), email a.olita@libero.it, PEC andrea.olita@geopec.it, Tel. 335 6933999, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - Via San Luca civ. 4, scala C, interno 13A, piano 4

L'immobile destinato ad uso ufficio ma utilizzato come monolocale, distinto con l'int. 13A è sito al piano quarto della scala C del civ. 4 di Via San Luca, in Genova.

L'immobile è composto da un vano catastale così articolato:

Monolocale con angolo cottura e bagno.

Il fabbricato è ubicato nel quartiere della Maddalena.

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

Il fabbricato è ubicato nel quartiere genovese della Maddalena, meglio visibile dalla corografia della zona, unita alla presente quale Allegato 01.

Il quartiere era compreso nell'ex circoscrizione del Centro Storico insieme ai quartieri del Molo e di Prè che ora fanno parte del Municipio I Centro Est insieme alle ex-circoscrizioni di Castelletto e Portoria.

La zona centralissima, nel cuore della città medioevale, è raggiungibile prevalentemente a piedi, soggetta per il traffico veicolare a ZTL, è storicamente ricca di negozi e botteghe.

L'edificio ove è situato l'immobile denominato "Spinola Gentile" fa parte del sistema dei Rolli. Quest'ultimi sono un gruppo di palazzi nobiliari cinquecenteschi e seicenteschi che, al tempo dell'antica Repubblica, erano obbligati, sulla base di un sorteggio pubblico dagli elenchi degli alloggiamenti pubblici (detti "Rolli"), a ospitare le alte personalità che si trovavano a Genova in visita di Stato.

Il palazzo in oggetto non fa parte dei 42 edifici che nel 2006 sono divenuti patrimonio dell'umanità UNESCO.

A circa 150 m dall'immobile c'è la stazione della metropolitana di San Giorgio che collega la zona storica alle due principali stazioni dei treni, la zona è carente di parcheggi.

Il casello autostradale più vicino è quello di Genova-ovest, nel quale convergono le tre autostrade che fanno capo a Genova: A7 (Genova - Milano), A10 (Genova - Ventimiglia) e A12 (Genova - Livorno), a circa 3,0 km dal fabbricato.

La stazione ferroviaria della rete nazionale più vicina è quella di Genova Brignole, a circa 2,0 km dal fabbricato.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - Via San Luca civ. 4, scala C, interno 13A, piano 4



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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile, confina, da nord e proseguendo in senso orario: con muri divisorii con int. 13B, con muri di perimetro su via San Luca, con l'immobile civ. 2 di via San Luca, con vano scala condominiale, con disimpegno comune di accesso.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Immobile	17,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	3,00 m	Quarto
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dalla planimetria dello stato attuale redatta dallo scrivente, unita alla presente quale Allegato 02 è visibile la disposizione interna dell'immobile.

# CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1982 al 17/06/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEA, Fg. 83, Part. 92, Sub. 148, Zc. 1 Categoria A10 Cl.6, Cons. 1 vani Piano 4
Dal 17/06/1987 al 28/12/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEA, Fg. 83, Part. 92, Sub. 148, Zc. 1 Categoria A10 Cl.6, Cons. 1 vani Piano 4
Dal 28/12/1990 al 02/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEA, Fg. 83, Part. 92, Sub. 148, Zc. 1A Categoria A10 Cl.6, Cons. 1 vani Piano 4
Dal 02/11/2004 al 07/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEA, Fg. 83, Part. 92, Sub. 148, Zc. 1A Categoria A10 Cl.6, Cons. 1 vani Rendita € 426,08 Piano 4
Dal 07/12/2005 al 09/02/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEA, Fg. 83, Part. 92, Sub. 148, Zc. 1A Categoria A10 Cl.6, Cons. 1 vani Superficie catastale 22 mq Rendita € 426,08 Piano 4

Si precisa che la data riportata come termine della proprietà dell'esecutato corrisponde alla data di richiesta della visura storica, acquisita dallo scrivente e unita alla presente quale Allegato 03.

In visura vengono riportate:

- variazione del 01.01.1992 del quadro tariffario;
- variazione d'ufficio del 31.03.1992 di rettifica zona censuaria - legge 30.12.1989 n. 427 (n. 2090.1/1992);
- variazione toponomastica del 05.12.2014 Pratica n. GE0268460 VTO per eliminazione civici duplicati (n. 127312.1/2014);
- variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEA	83	92	148	1A	A10	6	1 vani	22 mq	426,08 €	4	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che la planimetria d'impianto presente in atti è errata in quanto è rappresentato un altro immobile. Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 02) e l'ultima planimetria catastale agli atti (v. Allegato 04) sono state riscontrate le seguenti difformità:

- errata indicazione del piano dell'immobile;
- realizzazione di due pareti per la creazione di un bagno;
- realizzazione di angolo cottura (opera da non sanare in quanto è necessaria la demolizione come meglio indicato nella regolarità edilizia).

Occorre presentare variazione catastale il cui costo sarà pari a circa € 450,00 per onorari del tecnico, oltre oneri di legge ed € 70,00 per diritti catastali.

## PRECISAZIONI

---

Nello svolgimento dell'incarico è stata reperita la seguente documentazione:

- Visura catastale storica;
- Planimetria catastale attuale;
- Planimetria catastale d'impianto (errata);
- Microfilm partita 19975;
- Atto di acquisto Notaio DOGLIOTTI Rep. 29130 del 07.12.2005;
- Elenco formalità dell'esecutato al 22.02.2026;
- Scheda vincolo architettonico fabbricato;
- Regolamento di condominio.

## PATTI

---

Non sono stati accertati oneri ed obbligazioni.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta in discrete condizioni di manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile è situato al piano quarto di un edificio ad uso residenziale e uffici.

Le facciate e la copertura sono in discrete condizioni di manutenzione.

Come indicato al punto 2 dell'atto del Notaio Dogliotti (v. Allegato 05), con l'immobile viene acquistato anche il diritto di comproprietà e l'uso comune del bagno posto allo stesso piano.

Il bagno comune è rappresentato nella planimetria catastale (v. Allegato 04) e nella planimetria dello stato attuale redatta dallo scrivente (v. Allegato 02).



Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo scrivente procederà ad una descrizione sintetica delle caratteristiche costruttive rimandando per un accurato esame alla documentazione fotografica qui unita quale Allegato 06.

### CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

- strutture verticali: struttura in pietra, con tamponamento in pietra;
- solai: in parte in legno con controsoffitto in canniccio e in parte in latero-cemento;
- copertura: copertura piana a terrazzo praticabile.

### COMPONENTI EDILIZIE COSTRUTTIVE:

- atrio: pareti parzialmente rivestite in marmo e soffitti in tinta, pavimento in piastrelle di marmo;
- vano scala C: pareti con lambrino in tinta e soffitti in tinta, ringhiera in muratura sormontata da piana in ardesia, pedate e alzate in marmo, pavimento in piastrelle marmo - condizioni discrete;
- facciate: in pietrame con rivestimento con intonaco liscio tinteggiato - condizioni discrete;
- bagno comune: pavimento in piastrelle, pareti parzialmente rivestite in piastrelle, soffitto in tinta - sanitari: vaso, lavabo, doccia - condizioni mediocri;
- infissi esterni: finestra in pvc, condizioni buone - persiana/tapparella assente;
- porta d'ingresso: portoncino blindato, condizione buone;
- infissi interni: porta in legno tamburato a libro - condizioni buone;
- bagno: pavimento in piastrelle, pareti parzialmente rivestite in piastrelle, soffitto in tinta - sanitari: vaso, lavabo e doccia - condizioni buone;
- pavimento locale: in graniglia - condizioni discrete;
- pareti e soffitto in tinta - condizioni discrete.

### IMPIANTI:

- gas: assente;
- elettrico: sottotraccia, non sono state reperite certificazioni;
- fognario: allacciato alla rete comunale;
- idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale;
- termico: impianto di riscaldamento autonomo ottenuto con condizionatore in pompa di calore (v. Foto 23), produzione di acqua calda sanitaria autonoma con calderina elettrica ubicata nel bagno (v. Foto 25);
- condizionamento: presente con split (termoconvettore) senza macchina esterna situato nel bagno (v. Foto 26) e condizionatore situato sotto la finestra (v. Foto 23);
- ascensore: scala C un ascensore.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come indicato nel verbale della So.Ve.Mo. del 07.07.2025 l'esecutato dichiara "di non abitare nell'immobile nè lui nè terze persone e che se pur ammobiliato non viene usato neanche ad uso B&B".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/11/2004 al 07/12/2005	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio RIDELLA Riccardo	02/11/2004	57099	15652
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova	10/11/2004	53390	32838
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 07/12/2005 al 22/02/2026	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio DOGLIOTTI Pietro	07/12/2005	29130	8959
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova	09/12/2005	69948	44824
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Si fa presente che, poiché la certificazione notarile riporta i dati alla data del 14.05.2025, lo scrivente in data 22.02.2026 ha eseguito ricerche Ipo-catastali sul debitore esecutato inerenti l'immobile; tale data è stata altresì utilizzata come termine della proprietà.

L'elenco delle formalità aggiornate viene unito alla presente quale Allegato 07; dalla lettura dello stesso emerge che non vi sono state ulteriori trascrizioni successive al pignoramento.

Si fa presente che nell'atto di acquisto da parte dell'esecutato Rep. 29130 del 07.12.2005, unito alla presente quale Allegato 05, viene indicato che sull'immobile grava:

"vincolo e relativo diritto di prelazione a seguito di provvedimenti ministeriali ex lege 185/1902 - 364/1909 notificati in data 18 giugno 1913 al signor \_\_\_\_\_ ; pertanto questo contratto (ai sensi del D.Lgs. 22

gennaio 2004 n. 42) è sospensivamente condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero competente e/o degli Enti previsti dalla legge; a tal fine la parte venditrice effettuerà nei termini la denuncia di legge; in caso di mancato esercizio di tale diritto entro sessanta giorni dalla ricezione della denuncia, quest'atto sarà pienamente efficace ad ogni effetto di legge e produttivo di tutti i suoi effetti giuridici, senza che ciò debba essere fatto constare con apposito atto; comunque le parti si obbligano ad intervenire in tale atto di constatazione del mancato esercizio del diritto di prelazione qualora la sua stipula risultasse necessaria od opportuna;"

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 22/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Genova il 09/12/2005  
Reg. gen. 69947 - Reg. part. 15543  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 30.000,00  
Percentuale interessi: 3,75 %  
Rogante: Notaio DOGLIOTTI Pietro  
Data: 07/12/2005  
N° repertorio: 29129  
N° raccolta: 8958  
Note: Si precisa che nella formalità l'esecutato è indicato come debitore non datore di ipoteca. Si osserva che il risarcimento del capitale del finanziamento avviene con il pagamento di n. 119 rate mensili con decorrenza dal 31.03.2006 al 31.01.2016. La Banca creditrice oggi è divenuta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Genova il 17/07/2024  
Reg. gen. 24752 - Reg. part. 3397  
Quota: 1/1  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Milano  
Data: 11/03/2024  
N° repertorio: 2759

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Genova il 12/05/2025  
Reg. gen. 16100 - Reg. part. 12845  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Il pignoramento è stato effettuato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la complessiva somma di € 975.177,86.

Si fa presente che, poiché la certificazione notarile riporta i dati alla data del 14.05.2025, lo scrivente in data 22.02.2026 ha eseguito ricerche Ipo-catastali sul debitore esecutato inerenti l'immobile, dalle quali non sono emerse ulteriori formalità successive al pignoramento immobiliare (V. Allegato 07).

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'ambito AC-CS (ambito di conservazione del centro storico urbano).

Il fabbricato in oggetto risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela del patrimonio storico architettonico (ex lege 1089/1939 - 364/1909 - 185/1902) con vincolo architettonico, Codice Monumentale 111, Codice NCTN 07/00108246, Descrizione Edicola votiva - tabernacolo, anno di vincolo 1913 (V. Allegato 08).

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte III del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939).

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

In merito alla regolarità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare, trattandosi di edificio del centro storico è stata effettuata una ricerca presso l'Archivio Storico di Genova dalla quale non è emersa la presenza di alcun progetto di costruzione conservato presso lo stesso (v. Allegato 09).

Presso l'Archivio Progetti del Comune di Genova sono stati individuati numerosi progetti, tra cui quello di ricostruzione dell'ultimo piano, ma una volta visionati si è riscontrato che riguardano altre unità immobiliari del caseggiato.

Per il fabbricato di cui l'immobile fa parte non è stato rintracciato il certificato di agibilità.

Si segnala che sono stati rintracciati diversi certificati di agibilità riguardanti unità immobiliari presenti nel caseggiato, tra cui il decreto di abitabilità dei locali ricavati dalla parziale ricostruzione del piano sottotetto.

Si precisa che l'immobile oggetto di perizia non è dotato di certificato di agibilità.

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

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

Poiché non sono stati rinvenuti progetti relativi all'unità immobiliare in oggetto, e tenuto conto dell'attuale configurazione dell'immobile, è stata effettuata un'ulteriore ricerca presso gli uffici catastali, acquisendo il microfilm della partita catastale di cui l'unità fa parte (v. Allegato 10).

Dall'esame della documentazione è emerso che l'unità immobiliare è stata originariamente costituita con destinazione d'uso a ufficio.

Dal raffronto tra l'ultima planimetria catastale in atti (v. Allegato 04) e la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 02) risultano presenti le seguenti difformità:

- realizzazione di due pareti per la creazione di un bagno;
- realizzazione di angolo cottura;

Si fa presente che la realizzazione dell'angolo cottura e il conseguente cambio d'uso da ufficio ad appartamento non può essere sanato in quanto l'art. 43 del Regolamento Edilizio vigente del Comune di Genova (Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 07.11.2017 e modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 21/07/2020) indica una superficie minima di pavimento per le unità a destinazione abitativa pari a mq 28, superficie superiore rispetto quella della unità immobiliare in oggetto.

Per quanto sopra l'angolo cottura deve essere demolito/rimosso.

La realizzazione del bagno potrà essere regolarizzata previa realizzazione di un locale ad uso antibagno, mediante la presentazione di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi degli artt. 3, c. 1, lett. b) e art. 6 - bis del D.P.R. 380/01. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia € 1.039,30 per presentazione pratica e sanzione edilizia, quantificati alla data odierna, ed € 1.500,00 per oneri professionista, oltre oneri di legge.

Considerato che non è stato rintracciato il certificato di agibilità occorre presentare una segnalazione certificata di agibilità.

Oneri per presentazione pratica € 115,60 quantificati alla data odierna, ed € 800,00 per oneri professionista, oltre oneri di legge.

Lo scrivente, iscritto nell'albo dei certificatori della Regione Liguria al n. 6576, ha predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica n. 10004 del 04.03.2026 che viene unito alla presente quale Allegato 11.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 719,92

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'Amministrazione del Condominio,

alla specifica richiesta dello scrivente, rispondeva nella mail indicando il debito generale dell'immobile dividendo le spese a saldo 2024 (euro 129,92) e le rate a preventivo 2025 (euro 590,00), come visibile dall'Allegato 12.

L'amministratore inviava, come richiesto, il regolamento di condominio che viene unito alla presente quale

## 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 San Luca civ. 4, scala C, interno 13A, piano 4  
L'immobile destinato ad uso ufficio ma utilizzato come monolocale, distinto con l'int. 13A è sito al piano quarto della scala C del civ. 4 di Via San Luca, in Genova. L'immobile è composto da un vano catastale così articolato: Monolocale con angolo cottura e bagno. Il fabbricato è ubicato nel quartiere della Maddalena.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 92, Sub. 148, Zc. 1A, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 36.000,00

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento. 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.

Poiché dalle ricerche effettuate sul portale delle vendite pubbliche e sul sito di astegiudiziare.it non sono stati reperiti immobili utili alla valutazione del bene, si sono utilizzate le seguenti fonti di informazione:

- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio I semestre 2025;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.I.M.A. anno 2025-2026;
- acquisizione dei valori dalla banca dati del Borsino Immobiliare;
- acquisizione dei prezzi di vendita di beni comparabili nella zona, mediante idonea ricerca di atti su base ipocatastale, rintracciando quattro atti con caratteristiche rapportabili al bene risalenti al 2024 e al 2025.

Valori medi:

	valore minimo	valore massimo
- OMI (2025 - I° semestre)	€/mq 1.000,00	€/mq 1.750,00
- osservatorio F.I.I.M.A.	€/mq 1.500,00	€/mq 3.000,00
- Borsino immobiliare	€/mq 870,00	€/mq 1.309,00
- comparabili della zona	€/mq 795,00	€/mq 1.870,00

Tenuto conto della buona posizione in cui è ubicato il fabbricato nella delegazione, delle dimensioni e della destinazione dell'unità, delle condizioni generali di manutenzione, lo scrivente ritiene congruo, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 1.800,00 al metro quadro di superficie lorda convenzionale considerato libero.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale

	convenzionale		complessivo	vendita	
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio Genova (GE) - Via San Luca civ. 4, scala C, interno 13A, piano 4	20,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 36.000,00	100,00%	€ 36.000,00
Valore di stima:					€ 36.000,00

Valore di stima: € 36.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del 5% del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	1.800,00	€
Spese di amministrazione insolute alla data della perizia:	720,00	€
Spese per regolarizzazione catastale:	520,00	€
Spese per regolarizzazione edilizia:	3.455,00	€
Spese per esecuzione di opere edilizie per regolarizzazione:	7.000,00	€
Arrotondamento:	5,00	€

**Valore finale di stima: € 22.500,00**

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 07/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Olita Andrea

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 01 - Corografia
- ✓ Altri allegati - Allegato 02 - Planimetria stato attuale
- ✓ Altri allegati - Allegato 03 - Visura catastale



✓ Altri allegati - Allegato 04 - Planimetria catastale attuale

✓ Altri allegati - Allegato 05 - Atto Notaio Dogliotti

✓ Altri allegati - Allegato 06 - Documentazione fotografica

✓ Altri allegati - Allegato 07 - Elenco formalità eseguito

✓ Altri allegati - Allegato 08 - Vincolo via San Luca civ. 4

✓ Altri allegati - Allegato 09- Mail Archivio Storico negativa

✓ Altri allegati - Allegato 10- Microfilm partita 19975

✓ Altri allegati - Allegato 11 - Attestato di Prestazione Energetica

✓ Altri allegati - Allegato 12 - Mail e lettera amministratore

✓ Altri allegati - Allegato 13 - Regolamento di condominio

✓ Altri allegati - Allegato 14 - Perizia versione Privacy



**LOTTO UNICO**

- Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - Via San Luca civ. 4, scala C, interno 13A, piano 4  
 L'immobile destinato ad uso ufficio ma utilizzato come monolocale, distinto con l'int. 13A è sito al piano quarto della scala C del civ. 4 di Via San Luca, in Genova. L'immobile è composto da un vano catastale così articolato: Monolocale con angolo cottura e bagno. Il fabbricato è ubicato nel quartiere della Maddalena.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 92, Sub. 148, Zc. 1A, Categoria A10  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'ambito AC-CS (ambito di conservazione del centro storico urbano). Il fabbricato in oggetto risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela del patrimonio storico architettonico (ex lege 1089/1939 - 364/1909 - 185/1902) con vincolo architettonico, Codice Monumentale 111, Codice NCTN 07/00108246, Descrizione Edicola votiva - tabernacolo, anno di vincolo 1913 (V. Allegato 08). Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte III del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939).

**Prezzo base d'asta: € 22.500,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 182/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.500,00**

Bene N° 1 - Ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via San Luca civ. 4, scala C, interno 13A, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 92, Sub. 148, Zc. 1A, Categoria A10	<b>Superficie</b>	20,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in discrete condizioni di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile destinato ad uso ufficio ma utilizzato come monolocale, distinto con l'int. 13A è sito al piano quarto della scala C del civ. 4 di Via San Luca, in Genova. L'immobile è composto da un vano catastale così articolato: Monolocale con angolo cottura e bagno. Il fabbricato è ubicato nel quartiere della Maddalena.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Genova il 09/12/2005  
Reg. gen. 69947 - Reg. part. 15543  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 30.000,00  
Percentuale interessi: 3,75 %  
Rogante: Notaio DOGLIOTTI Pietro  
Data: 07/12/2005  
N° repertorio: 29129  
N° raccolta: 8958  
Note: Si precisa che nella formalità l'esecutato è indicato come debitore non datore di ipoteca. Si osserva che il risarcimento del capitale del finanziamento avviene con il pagamento di n. 119 rate mensili con decorrenza dal 31.03.2006 al 31.01.2016. La Banca creditrice oggi è divenuta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Genova il 17/07/2024  
Reg. gen. 24752 - Reg. part. 3397  
Quota: 1/1  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Milano  
Data: 11/03/2024  
N° repertorio: 2759

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Genova il 12/05/2025  
Reg. gen. 16100 - Reg. part. 12845  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Il pignoramento è stato effettuato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la complessiva somma di € 975.177,86.

