



TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Olita Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 279/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro



**** *Omissis* ****



SOMMARIO

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	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 279/2025 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 51.000,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

In data 30/09/2025, 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 04/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Salita di San Nicoloso civ. 8, scala B, interno 1

L'appartamento distinto con l'int. 1 è sito al piano secondo della scala B del civ. 8 di Salita di San Nicoloso, in Genova.

L'immobile è composto da 3 vani catastali così articolati:

Ingresso, camera da letto, bagno, soggiorno con angolo cottura e annesso cortile.

Il fabbricato è ubicato nel quartiere di Prè.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/11/2025.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

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

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

L'immobile è raggiungibile solo a piedi percorrendo prima via Raggio e poi la stessa Salita di San Nicoloso.

In adiacenza all'imponente edificio di cui l'immobile fa parte è situata la chiesa di San Nicoloso sede del terz'ordine dei Francescani di Genova che è stata oggetto di recenti restauri.

L'immobile è posto nelle immediate vicinanze della stazione della funicolare "Zecca-Righi" che collega il centro cittadino alle alture di Genova.

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), che si trova nel limitrofo quartiere di Sampierdarena, a circa 3,0 km dal fabbricato.

La stazione ferroviaria della rete nazionale più vicina è quella di Genova Piazza Principe, a circa 2,0 km di distanza.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Salita di San Nicoloso civ. 8, scala B, interno 1

Si osserva che il verbale di pignoramento trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Genova e citato nella certificazione notarile in atti a firma del Notaio **** Omissis **** indica come mappale del cortile graffato all'immobile il mappale 386 in luogo del mappale 368.

Nell'ambito della procedura R.E. 279 del 2025, una volta rilevata l'esistenza di tale errore materiale, il procedente ha proceduto alla trascrizione di nuovo pignoramento correttamente riferito al mappale 368.

Si precisa che, come peraltro indicato agli atti, è stata instaurata la procedura R.E. 415 del 2025 avente per oggetto il medesimo compendio immobiliare per cui l'avvocato Procedente ha richiesto l'unione con la presente procedura (279/2025).

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 con annesso cortile, confina, da nord e proseguendo in senso orario: con muri divisorii con int. 4 scala C, con muri di cinta con il cortile annesso all'appartamento int. 4 scala C, con muri di cinta su Salita dell'Incarnazione, con muri di cinta con il cortile annesso all'appartamento int. 2 scala B, per due lati con muri divisorii con int. 2 scala B, per due lati con muri divisorii verso il vano scala condominiale e infine con muri di perimetro sulla corte interna condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento	42,00 mq	48,00 mq	1,00	48,00 mq	3,30 m	Secondo
Cortile	36,00 mq	38,00 mq	0,15	5,70 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				53,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53,70 mq		

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 27/12/1985 al 18/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 92, Part. 221, Sub. 28, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 0,59 Piano 2 Graffato Mappale 368
Dal 18/12/1991 al 13/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 92, Part. 221, Sub. 28, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 0,59 Piano 2 Graffato Mappale 368
Dal 13/07/2001 al 20/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 92, Part. 221, Sub. 28, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 503,55 Piano 2 Graffato Mappale 368
Dal 20/12/2006 al 03/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 92, Part. 221, Sub. 28, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3 vani Superficie catastale 52 mq Rendita € 503,55 Piano 2 Graffato Mappale 368

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 del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica d'ufficio del 08.08.2016 Pratica n. GE0177538 (n. 83165.1/2016) con cui è variato l'indirizzo dell'immobile da Piazza San Nicolosio a Salita di San Nicolosio;
- variazione toponomastica del 23.05.2025 Pratica n. GE0130519 (n. 130519.1/2025).

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	92	221	28	1	A3	4	3 vani	52 mq	503,55 €	2	Mappale 368

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che la planimetria catastale d'impianto, corrispondente all'ultima presente in atti, riporta due date differenti: risulta infatti presentata in data 22.01.1979, mentre nella stringa laterale è indicata la data del 21.12.1939.

Tale incongruenza è presumibilmente riconducibile a un errore, verosimilmente dovuto alla mancata presentazione di una planimetria nell'anno 1939.

A seguito di accesso agli atti presso il Catasto, lo scrivente ha accertato che la prima e unica planimetria riferita all'unità immobiliare in oggetto coincide con quella tuttora presente in atti e che la data 31.12.1939 coincide con quella indicata nel Mod. 1 di accertamento della proprietà immobiliare urbana.

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 02) e la catastale in atti (v. Allegato 04) sono state riscontrate le seguenti difformità:

- mancata rappresentazione dei pilastri;
- demolizione parziale della parete di divisione tra l'ingresso e la cucina con la contestuale realizzazione di locale ad uso soggiorno / angolo cottura;
- mancata indicazione dell'altezza del bagno per la presenza del locale serbatoi (realizzato presumibilmente contestualmente alla costruzione del fabbricato).

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 d'impianto (ultima in atti);
- Atto di acquisto Notaio BONINI Rep. 187 del 20.12.2006, unito alla presente quale Allegato 05;
- Elenco formalità dell'esecutato al 03.04.2026;
- Progetto di costruzione del caseggiato e variante n. 274 del 1936;
- Regolamento di condominio.

PATTI

Non sono stati accertati oneri ed obbligazioni.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in mediocri condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile è situato al piano secondo di un imponente edificio ad uso residenziale formato da più scale. Le facciate della scala B (scala dove si trova l'immobile) sono in mediocri condizioni di manutenzione e la copertura è in discreta condizione di manutenzione. Si rimanda per le parti comuni del caseggiato a quanto indicato nel regolamento di condominio, reperito dallo scrivente e unito alla presente quale allegato 06.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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 07.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

- strutture verticali: struttura in c.a., con tamponamento in muratura;
- solai: in latero-cemento;
- copertura: copertura a falde e in parte piana a terrazzo praticabile.

COMPONENTI EDILIZIE COSTRUTTIVE:

- atrio: pareti con lambrino in tinta e soffitti in tinta, pavimento in graniglia alla palladiana, alzate e pedate in marmo;
- vano scala B: pareti con lambrino in tinta e soffitti in tinta, ringhiera in ferro con corrimano in legno, pedate e alzate in marmo, pavimento in graniglia - condizioni mediocri;
- facciate: in muratura con rivestimento con intonaco liscio tintecciato - condizioni mediocri;
- infissi esterni: finestre e portafinestra in alluminio - condizioni buone; persiane in alluminio - condizioni buone;
- porta d'ingresso: Portoncino blindato - condizione mediocri;
- infissi interni: porte in legno - condizioni scadenti;
- bagno: pavimento in piastrelle, pareti rivestite in piastrelle, soffitto in tinta - sanitari: vaso, bidet, lavabo e doccia - condizioni discrete;
- pavimento: rivestito in laminato - condizioni scadenti;
- pareti e soffitto in tinta - condizioni mediocri.

IMPIANTI:

- gas: alimentato da gas metano, contatore piombato (v. foto 25);
- elettrico: sottotraccia, non sono state reperite certificazioni, come indicato dal verbale della So.Ve.Mo. si ipotizza allacciato abusivamente all'impianto del vano scala condominiale in quanto il contatore dell'unità (v. foto 8) risultava con utenza non attiva ma al momento del sopralluogo l'impianto dell'unità risultava in tensione;

- fognario: allacciato alla rete comunale;
- idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale con presenza di serbatoio nel soppalco (v. foto 21);
- termico: impianto di riscaldamento autonomo ottenuto con convettori a gas (v. foto 12 e 20) non in funzione per contatore gas piombato e termoconvettore situato nel bagno (v. foto 16), produzione di acqua calda sanitaria autonoma con boiler elettrico ubicato nel soppalco del bagno (v. foto 22);
- condizionamento: assente.
- ascensore: scala B un ascensore dotato di chiave non a servizio dell'unità in oggetto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come indicato nel verbale della So.Ve.Mo. del 11.11.2025 di cui si riporta stralcio "...con ausilio del fabbro si procede ad accesso forzoso immobile apparentemente occupato abusivamente in pessimo stato. Si sostituisce serratura documentazione fotografica. si ipotizza che l'immobile prenda corrente da vano scala abusivamente".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/2001 al 20/12/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MAMMI Giuseppe	13/07/2001	93580	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Genova	17/07/2001	21387	13987
Dal 20/12/2006 al 03/04/2026	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BONINI Mario	20/12/2006	187	158
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Genova	21/12/2006	60253	35623

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio territoriale di Genova	20/12/2006	10306/1T	

Si fa presente che, poiché la certificazione notarile riporta i dati alla data del 31.07.2025, lo scrivente in data 03.04.2026 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 aggiornato viene unito alla presente quale Allegato 08.

Dallo studio dell'ispezione ipotecaria eseguita non risultano formalità ulteriori, ad esclusione della trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare del 26.11.2025 ai numeri Reg. Gen. 40297 e Reg. Part. 31648, eseguita a favore del precedente in virtù di atto dell'Ufficio giudiziario della Corte d'Appello di Genova del 27.10.2025 (Rep. n. 10906), riportante i dati catastali corretti del cortile graffato all'immobile.

Tale nota di trascrizione, come già indicato, è presente agli atti della procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 03/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
 Iscritto a Genova il 21/12/2006
 Reg. gen. 60254 - Reg. part. 14331
 Quota: 1/1
 Importo: € 381.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 127.000,00
 Rogante: Notaio BONINI Mario
 Data: 20/12/2006
 N° repertorio: 188
 N° raccolta: 159
 Note: Durata 30 anni. Si precisa che **** Omissis **** ha sottoscritto un contratto di cessione di crediti tra cui quello in oggetto con **** Omissis **** efficace dal 01.03.2019. In data 29.04.2024 **** Omissis **** ha concluso un contratto di cessione di crediti tra cui quello in oggetto in favore del creditore precedente.
- Ipoteca della riscossione ruolo** derivante da Avviso di accertamento
 Iscritto a Genova il 06/09/2022
 Reg. gen. 32539 - Reg. part. 5270
 Quota: 1/1
 Importo: € 84.581,04
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Capitale: € 42.290,52

Rogante: Agenzia delle Entrate riscossione di Roma

Data: 05/09/2022

N° repertorio: 7592

N° raccolta: 4822

Note: Si precisa che l'Agenzia dell'Entrate-Riscossione è intervenuta nella presente procedura in quanto creditrice delle somme di: - € 74.374,57, di cui € 41.602,57 assistiti da privilegio ipotecario, per imposte diverse e compresi gli accessori di legge; - € 97.561,64, di cui € 0,00 assistiti da privilegio ipotecario, per imposte diverse e compresi gli accessori di legge.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 31/07/2025

Reg. gen. 27373 - Reg. part. 21672

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Come già indicato in precedenza in tale formalità è indicato erroneamente il numero del mappale del cortile graffato all'immobile oggetto di perizia (386 in luogo del 368).

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 26/11/2025

Reg. gen. 40297 - Reg. part. 31648

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Si fa presente che, poiché la certificazione notarile riporta i dati alla data del 31.07.2025, lo scrivente in data 03.04.2026 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 aggiornato viene unito alla presente quale Allegato 08.

Dallo studio dell'ispezione ipotecaria eseguita non risultano formalità ulteriori, ad esclusione della trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare del 26.11.2025 ai numeri Reg. Gen. 40297 e Reg. Part. 31648, eseguita a favore del precedente in virtù di atto dell'Ufficio giudiziario della Corte d'Appello di Genova del 27.10.2025 (Rep. n. 10906), riportante i dati catastali corretti del cortile graffato all'immobile.

Tale nota di trascrizione, come già indicato, è presente agli atti della procedura.

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 non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

La zona ove è ubicato il fabbricato in oggetto risulta vincolata 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) con vincolo di bellezze d'insieme "zona

sottostante il piazzale di castelletto che offre una ampia visuale della sottostante città e del porto di Genova" n. di pubblicazione 76 del 28.03.1960 Decreto/codice vincolo 070053.

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.

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 è emerso che per il civico 8 sono presenti più progetti di costruzione.

Dallo studio dei documenti visionati è emerso che la porzione ove è situato l'appartamento è stata edificata con progetto di costruzione e variante n. 274 del 1939, il cui stralcio viene unito alla presente quale Allegato 09.

Presso l'Archivio Progetti del Comune di Genova sono stati individuati numerosi progetti che non erano riconducibili a unità certe, ma una volta visionati erano relativi ad altre unità immobiliari del caseggiato.

Per il fabbricato di cui l'immobile fa parte, all'interno del progetto di costruzione (v. Allegato 09), è presente il nulla osta per il rilascio del permesso di Abitabilità del 19.01.1937 n. 2159B.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per la conformità dell'unità immobiliare non essendo rintracciate ulteriori pratiche viene utilizzata la planimetria allegata al progetto di costruzione.

Dal raffronto tra la planimetria del progetto di costruzione (v. Allegato 09) e la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 02) risultano presenti le seguenti difformità:

- mancata rappresentazione dei pilastri;
- demolizione parziale della parete di divisione tra l'ingresso e la cucina con la contestuale realizzazione di locale ad uso soggiorno / angolo cottura;
- mancata indicazione dell'altezza del bagno per la presenza del locale serbatoi (realizzato presumibilmente contestualmente alla costruzione del fabbricato).

Tali difformità, eseguite presumibilmente dall'esecutato in epoca successiva all'acquisto dell'immobile (20.12.2006), potranno essere regolarizzate 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 € 1.200,00 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. 53869 del 05.12.2025 che viene unito alla presente quale Allegato 10.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.494,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.012,51

Si precisa che l'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto è amministrato da due distinti amministratori: uno incaricato della gestione della scala B e l'altro responsabile delle parti comuni dell'edificio.

Gli importi sopra indicati corrispondono alla somma di quelli indicati nelle lettere dei due amministratori.

L'Amministratore del Condominio, dott. MASI Marco, a seguito della specifica richiesta dello scrivente datata 22 gennaio 2026, forniva riscontro in data 23 gennaio 2026, indicando il debito generale dell'immobile, come visibile dall'Allegato 11. Nella medesima comunicazione precisava che risulta presente esclusivamente il regolamento di condominio relativo all'intero edificio (civico 8 di Salita di San Nicolosio).

L'Amministratore del Supercondominio, dott. MALASPINA Fulvio, a seguito di analoga richiesta del 22 gennaio 2026, forniva riscontro in data 18 marzo 2026, indicando il debito generale dell'immobile, come da Allegato 12.

Lo stesso segnalava che, per l'immobile in oggetto, sussistono ulteriori debiti derivanti da cause e da precedenti gestioni, per un importo complessivo pari a € 4.952,39, nonché spese straordinarie pari a € 1.338,00, il tutto meglio dettagliato nella comunicazione sempre unita alla presente quale Allegato 12.

Lo stesso inviava, come richiesto, il regolamento di condominio che viene unito alla presente quale Allegato 06.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Salita di San Nicolosio civ. 8, scala B, interno 1
L'appartamento distinto con l'int. 1 è sito al piano secondo della scala B del civ. 8 di Salita di San Nicolosio, in Genova. L'immobile è composto da 3 vani catastali così articolati: Ingresso, camera da letto, bagno, soggiorno con angolo cottura e annesso cortile. Il fabbricato è ubicato nel quartiere di Prè. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 221, Sub. 28, Zc. 1, Categoria A3, Graffato Mappale 368. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 51.015,00

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 ricostruzione 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 II 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 tre atti con caratteristiche rapportabili al bene risalenti al 2025.

Valori medi:

	valore minimo	valore massimo
- OMI (2025 - II° semestre)	€/mq 1.000,00	€/mq 1.450,00
- osservatorio F.I.I.M.A.	€/mq 700,00	€/mq 1.400,00
- Borsino immobiliare	€/mq 825,00	€/mq 1.160,00
- comparabili della zona	€/mq 1.544,12	€/mq 2.000,00

Tenuto conto della posizione in cui è ubicato il fabbricato nella delegazione, delle dimensioni dell'unità, delle condizioni generali di manutenzione, delle pratiche di sanatoria comunale e catastale da espletare, delle spese di amministrazione arretrate, lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 950,00 al metro quadro di superficie lorda convenzionale considerato libero; detto importo unitario tiene già conto della riduzione percentuale sul prezzo del bene per assenza della garanzia vizi ed evizione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Salita di San Nicolosio civ. 8, scala B, interno 1	53,70 mq	950,00 €/mq	€ 51.015,00	100,00%	€ 51.015,00
Valore di stima:					€ 51.015,00

Valore di stima: € 51.015,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Approssimazione	15,00	€

Valore finale di stima: € 51.000,00

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 09/04/2026

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
- ✓ Altri allegati - Allegato 05 - Atto Notaio Bonini Rep. 187
- ✓ Altri allegati - Allegato 06 - Regolamento del supercondominio
- ✓ Altri allegati - Allegato 07 - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato 08 - Elenco formalità eseguito
- ✓ Altri allegati - Allegato 09 - Stralcio progetto di costruzione e variante n. 274 del 1936
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ Altri allegati - Allegato 11 - Mail e lettera amministratore scala B
- ✓ Altri allegati - Allegato 12 - Mail e lettera amministratore supercondominio
- ✓ Altri allegati - Allegato 13 - Perizia versione Privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Salita di San Nicoloso civ. 8, scala B, interno 1
L'appartamento distinto con l'int. 1 è sito al piano secondo della scala B del civ. 8 di Salita di San Nicoloso, in Genova. L'immobile è composto da 3 vani catastali così articolati: Ingresso, camera da letto, bagno, soggiorno con angolo cottura e annesso cortile. Il fabbricato è ubicato nel quartiere di Prè. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 221, Sub. 28, Zc. 1, Categoria A3, Graffato Mappale 368
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 non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico. La zona ove è ubicato il fabbricato in oggetto risulta vincolata 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) con vincolo di bellezze d'insieme "zona sottostante il piazzale di castelletto che offre una ampia visuale della sottostante città e del porto di Genova" n. di pubblicazione 76 del 28.03.1960 Decreto/codice vincolo 070053.

Prezzo base d'asta: € 51.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 279/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Salita di San Nicoloso civ. 8, scala B, interno 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 221, Sub. 28, Zc. 1, Categoria A3, Graffato Mappale 368	Superficie	53,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in mediocri condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	L'appartamento distinto con l'int. 1 è sito al piano secondo della scala B del civ. 8 di Salita di San Nicoloso, in Genova. L'immobile è composto da 3 vani catastali così articolati: Ingresso, camera da letto, bagno, soggiorno con angolo cottura e annesso cortile. Il fabbricato è ubicato nel quartiere di Prè.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a Genova il 21/12/2006

Reg. gen. 60254 - Reg. part. 14331

Quota: 1/1

Importo: € 381.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 127.000,00

Rogante: Notaio BONINI Mario

Data: 20/12/2006

N° repertorio: 188

N° raccolta: 159

Note: Durata 30 anni. Si precisa che **** Omissis **** ha sottoscritto un contratto di cessione di crediti tra cui quello in oggetto con **** Omissis **** efficace dal 01.03.2019. In data 29.04.2024 **** Omissis **** ha concluso un contratto di cessione di crediti tra cui quello in oggetto in favore del creditore precedente.

- **Ipoteca della riscossione ruolo** derivante da Avviso di accertamento

Iscritto a Genova il 06/09/2022

Reg. gen. 32539 - Reg. part. 5270

Quota: 1/1

Importo: € 84.581,04

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 42.290,52

Rogante: Agenzia delle Entrate riscossione di Roma

Data: 05/09/2022

N° repertorio: 7592

N° raccolta: 4822

Note: Si precisa che l'Agenzia dell'Entrate-Riscossione è intervenuta nella presente procedura in quanto creditrice delle somme di: - € 74.374,57, di cui € 41.602,57 assistiti da privilegio ipotecario, per imposte diverse e compresi gli accessori di legge; - € 97.561,64, di cui € 0,00 assistiti da privilegio ipotecario, per imposte diverse e compresi gli accessori di legge.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 31/07/2025

Reg. gen. 27373 - Reg. part. 21672

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Come già indicato in precedenza in tale formalità è indicato erroneamente il numero del mappale del cortile graffato all'immobile oggetto di perizia (386 in luogo del 368).

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 26/11/2025

Reg. gen. 40297 - Reg. part. 31648

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura