

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellotta Gaetano, nell'Esecuzione Immobiliare 369/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, interno 4, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, piano T.....	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, interno 4, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, piano T	7
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, interno 4, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, piano T	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, interno 4, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, piano T	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, interno 4, piano 2.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, piano T	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, interno 4, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, piano T	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, interno 4, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, piano T	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, interno 4, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, piano T	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, interno 4, piano 2.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, piano T	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, interno 4, piano 2.....	12

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, piano T	12
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, interno 4, piano 2	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, piano T	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, interno 4, piano 2	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, piano T	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, interno 4, piano 2	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, piano T	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, interno 4, piano 2	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, piano T	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, interno 4, piano 2	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, piano T	18
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, interno 4, piano 2	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, piano T	20
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, interno 4, piano 2	20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, piano T	21
Vincoli od oneri condominiali	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, interno 4, piano 2	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, piano T	22
Stima / Formazione lotti	22
Riepilogo bando d'asta	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 369/2025 del R.G.E.	31
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 77.767,59	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, interno 4, piano 2	33
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, piano T	33





Firmato Da: GAETANO BELLOTTA Emesso Da: ARUBA PEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f1920bdca40637f635ec739ab9ff1e



All'udienza del 23/12/2025, il sottoscritto Arch. Bellotta Gaetano, con studio in Via Palestro 29/6 - 16122 - Genova (GE), email arch.bellotta@libero.it, PEC gaetano.bellotta@archiworldpec.it, Tel. 349 4493067, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, interno 4, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, piano T

ASTE
GIUDIZIARIE®
DESCRIZIONE**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, INTERNO 4, PIANO 2**

Trattasi di appartamento di tipo economico (A/3), inserito in fabbricato condominiale contraddistinto con il civ. 204 di Via Antonio Sant'Elia (quartiere di Sestri Ponente, zona collinare degli Erzelli, Municipio VI Medio Ponente) in Genova che si sviluppa su sette piani fuori terra (v. foto 1, 2, 3, 4, 5), compresi il piano terreno-atrio e il piano copertura a lastrico solare (v. vista aerea di cui al doc. 3). L'edificio, nel suo complesso, è un unico Condominio e un unico corpo di fabbrica di forma rettangolare suddiviso in due vani scala separati con altrettanti numeri civici: il 204, ove è inserito l'appartamento in esame, e il 206. L'accesso agli atri dei civv. 204 e 206 avviene dal piano terreno tramite area pavimentata di comune di passaggio, aperta ai lati e con solaio del primo piano molto basso (v. foto 6). Tale area è circondata da aiuole di varia grandezza e forma, coltivate a piante di fiori (v. foto 7, 8, 9, 10, 11, 12).

L'appartamento in perizia ha accesso dal civ. 204 di detta Via, è contrassegnato con il numero interno 4 posto al piano secondo ed è identificato, presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla sezione urbana BOR, foglio 71, particella 821, subalterno 4, categoria A/3 (v. certificato catastale sub doc. 1). La Via Antonio Sant'Elia è una strada pubblica a doppio senso di marcia veicolare con modesto traffico, che mette in comunicazione fra loro - verso monte - la Collina degli Erzelli (ove sorge il parco scientifico tecnologico "Great Campus") e - verso valle - l'importante arteria Via Siffredi, che collega a sua volta, in direzione est, Via Cornigliano e, verso ovest, il quartiere di Sestri Ponente.

Ai fini descrittivi dei vani dell'immobile, si fa riferimento alla planimetria catastale (doc. 2), anche se la relativa rappresentazione grafica non corrisponde esattamente allo stato reale dei luoghi e in particolare: 1) la parete che in planimetria suddivide la zona ingresso dall'ampio vano adiacente, nella realtà non esiste (il segno longitudinale a pavimento visibile nella foto 13, testimonia la preesistenza di tramezzo oggi non più esistente); 2) l'accesso-porta tra detto vano e il corridoio-disimpegno è stato chiuso con muratura, come visibile nella foto 15; 3) il divisorio (o muretto) tra spazio antistante la cucina e il disimpegno nella realtà non è presente (v. foto 16); 4) il preesistente bagno, oggi è un ripostiglio; 5) la cameretta adiacente il servizio igienico, nell'attualità è un bagno.

Comunque, osservando la planimetria catastale e proseguendo in senso orario a partire dalla porta di accesso, il bene è composto da: ingresso di circa mq 17 con larga veduta panoramica a ovest (foto 13) e nicchia in muratura (foto 14); tale ingresso è direttamente collegato con un ampio salone di mq 16 circa tanto da formare un solo ambiente (foto 15); disimpegno antistante la cucina (v. foto 16); vano cucina di quasi mq 9,00 (foto 17, 18, 19, 20, 21) con portafinestra a ovest di accesso al balcone di scarsi mq 3,00 (foto 22, 23, 24); piccolo corridoio di forma a "L" (foto 25 e 26); camera di circa mq 12 con finestra affacciante a est (foto 27, 28, 29);



ampio bagno di circa mq 10 con finestra a est e scalino interno (v. foto 30, 31, 32, 33, 34, 35); ripostiglio finestrato di poco più di mq 4 (foto 36); ampio salone di cui si è già dato conto.

Non sono presenti pertinenze tipo cantine.

Alcune aree limitrofe sono destinate a posteggi privati; in generale, la zona è carente di posti auto per persone che occasionalmente si trovino a transitare nei paraggi. Tuttavia, sulla collina degli Erzelli nelle immediate vicinanze, sono presenti aree a posteggio. Il quartiere di Sestri Ponente alta è una zona mediamente urbanizzata ed è servita da mezzo pubblico (linea n. 128 dell'AMT); non sono presenti negozi nelle vicinanze dell'immobile de quo né servizi quali scuole dell'obbligo, farmacie, banche, ecc. che sono invece raggiungibili a Sestri Ponente, ove abbondano. Il centro di Genova (Piazza De Ferrari) è a circa km 10,5 passando per la sopraelevata; l'aeroporto dista Km 5, mentre l'imbocco autostradale più vicino è ad appena un paio di chilometri.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, PIANO T

Trattasi di posto auto esterno (C/6), facente parte di area limitrofa (versante est) al fabbricato condominiale contraddistinto con i civici 204-206 di Via Antonio Sant'Elia (quartiere di Sestri Ponente, zona collinare degli Erzelli, Municipio VI Medio Ponente - v. vista aerea di cui al doc. 16).

Occorre già da subito chiarire che, con riferimento al posto auto de quo, dall'atto di compravendita di cui al doc. 5 risulta che parte eseguita abbia costituito, ai sensi dell'art. 817 c.c., vincolo di pertinenza tra lo stesso e l'appartamento civ. 204 int. 4 di Via Antonio Sant'Elia, acquistati contestualmente.

Il posto auto in perizia è identificato, presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla sezione urbana BOR, foglio 71, particella 367, subalterno 7, categoria C/6 (v. certificato catastale doc. 17 e planimetria catastale doc. 18). Il doc. 19 qui allegato mostra l'elenco dei subalterni, che suddivide l'area parcheggio (cioè il mappale 367 al Catasto Fabbricati) in posti auto e il relativo elaborato planimetrico, di cui al doc. 20, descrive graficamente la posizione dei vari subalterni; in particolare: il sub. 1 è l'area di manovra, poi dal sub. 2, proseguendo in senso orario, gli stalli previsti erano in numero 17. Al Catasto Terreni la particella corrispondente all'area in questione è la 290, sempre del foglio 71 (v. doc. 21).

L'area esterna destinata a parcheggio (mappale 367), il cui selciato è finito in asfalto, è suddivisa da linee di demarcazione di colore giallo per ciascuno dei posti auto, che sono anche contrassegnati a terra da specifico numero, sempre in pittura gialla. L'accesso all'area avviene tramite sbarra automatica da tratto di strada pubblica Via Sant'Elia (v. foto 52 e 53).

Occorre chiarire anche che, allo stato attuale, i numeri contrassegnati a pittura nei posti auto compresi nel mappale 367 (v. foto 54) non coincidono con i relativi subalterni indicati nell'elaborato planimetrico di cui al doc. 20: la fila sul lato destro entrando nell'area è composta da n. 10 stalli di autovetture (v. foto 55, 56) numerati progressivamente da 1 a 10 partendo dalla sbarra di accesso. La fila a sinistra invece è composta da n. 8 stalli (v. foto 54, 57, 58, 59) numerati, sempre partendo dalla sbarra, nel seguente modo: 1A - 18 - 17 - 16 - 15 - rampa (v. foto 60 e 61) che conduce, a quota più alta, ad altra area con altri posti auto nn. 13 - 12 - 11. Proprio confinante con tale rampa, sul lato destro, è presente il posto auto contrassegnato con il n. 13 (v. foto 62) che è quello oggetto di pignoramento. Pertanto, i posti auto complessivi della particella all'urbano 367 constano, sia nell'elaborato planimetrico (doc. 20) che nell'elenco subalterni (doc. 19), di n. 17 stalli più un'area di manovra, mentre in realtà i posti auto hanno subito variazioni dimensionali e incremento del loro numero, diventando in sito 18 oltre a una rampa e all'area di manovra. Peraltro, nel certificato di abitabilità (terza pagina del doc. 14) si fa cenno a n. 15 posti auto.

Nel nostro caso, il posto auto oggetto di pignoramento, che è identificato con il subalterno 7 sia nel titolo di provenienza (atto di compravendita del 12.12. 2016 - v. doc. 5), sia nella planimetria catastale (doc. 18) allegata anch'essa allo stesso titolo di proprietà e conformemente anche all'elaborato planimetrico di cui al doc. 20, viene identificato, nello stato reale, con il n. 13 (v. foto 62). Pertanto, i confini del posto auto de quo non sono quelli indicati nell'atto di compravendita (cioè: subalterno spazio di manovra; posto auto scoperto n. 6; intercapedine; posto auto scoperto n. 8), bensì (e come si vedrà ancora oltre): area di manovra subalterno 1; rampa di accesso carrabile all'area uso posteggio identificata a C.T. con il mappale 608 (già mappale 328); mappale 608 a C.T. (v. doc. 21); posto auto scoperto subalterno 8 (n. 12 - v. foto 57).

L'area posteggio particella 367 a C.F. del foglio 71, è delimitata al suo perimetro da muretto in c.a. sormontato da ringhiera in ferro a pannelli grigliati ed è fornita di accesso carrabile con sbarra verso est, come già rilevato, e accesso pedonale verso il fabbricato condominiale a ovest (v. foto 63).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, interno 4, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, INTERNO 4, PIANO 2

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

Nella documentazione agli atti è presente la relazione notarile (lo scrivente aveva già segnalato in sede di accettazione dell'incarico e giuramento, di aver avuto difficoltà ad aprire il relativo file, mentre gli altri a PCT risultavano consultabili e per questo ha ricevuto ausilio dalla Cancelleria del Tribunale). Pertanto, per quanto di competenza del sottoscritto Perito Stimatore, ai sensi dell'art. 567 cpc, gli adempimenti da parte del creditore precedente possono ritenersi completi.

L'ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente in data 2.03.2026 (v. doc. 4) presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, conferma che le formalità ivi indicate risultano congrue con quanto prodotto dal creditore precedente.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, PIANO T

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

Nella documentazione agli atti è presente la relazione notarile e pertanto, per quanto di competenza del sottoscritto Perito Stimatore, ai sensi dell'art. 567 cpc, gli adempimenti da parte del creditore precedente possono ritenersi completi.

L'ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente in data 2.3.2026 (v. doc. 4) presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, conferma che le formalità ivi indicate risultano congrue con quanto prodotto dal creditore precedente.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, INTERNO 4, PIANO 2

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)

L'esecutato risulta di stato civile celibe

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, PIANO T

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)

L'esecutato risulta di stato civile celibe.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, INTERNO 4, PIANO 2

Con riferimento alla planimetria catastale di cui al doc. 2, i confini dell'appartamento di Via Antonio Sant'Elia 204 int. 4 risultano:

- a nord con appartamento al secondo piano del civ. 206 di Via Sant'Elia;



- a est con muri perimetrali verso parcheggio privato;
- a sud con corridoio condominiale e vano scale;
- a ovest con distacco verso giardini condominiali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, PIANO T

Con riferimento allo stato reale dei luoghi così come riscontrato dallo scrivente, i confini del posto auto scoperto subalterno 7 (n. 13 come segnato con pittura gialla entro i limiti del medesimo), risultano:

- a nord con area di manovra subalterno 1;
- a est con rampa di accesso carrabile all'area uso posteggio identificata a C.T. con il mappale 608 (già mappale 328);
- a sud con mappale 608 a C.T.;
- a ovest con posto auto scoperto subalterno 8 (n. 12 come segnato con pittura gialla entro i limiti del medesimo).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, INTERNO 4, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	94,00 mq	1	94,00 mq	2,95 m	2
Balcone scoperto	2,80 mq	3,00 mq	0,667	2,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				96,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si fa presente che la superficie lorda dell'appartamento è stata considerata pari a mq 96 inclusa area scoperta, coerentemente con quella catastale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	9,10 mq	10,26 mq	1	10,26 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				10,26 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	10,26 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si fa presente che la superficie lorda del posto auto scoperto subalterno 7 è stata considerata pari a mq 11 coerentemente con quella catastale (v. doc. 17). Di fatto la superficie reale lorda è di mq 10,26 avendo le seguenti dimensioni: ml 4,77 di lunghezza e ml 2,15 di larghezza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, INTERNO 4, PIANO 2

La visura storica dell'immobile viene qui allegata sub doc. 1.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, PIANO T

La visura storica dell'immobile (posto auto scoperto sub. 7) viene qui allegata sub doc. 17.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, INTERNO 4, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
BOR	71	821	4	2	A3	4	5,5	96 mq	553,9 €	2		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La rappresentazione grafica della planimetria catastale (doc. 2) non corrisponde allo stato reale dei luoghi riscontrato dallo scrivente in occasione del sopralluogo peritale e, ai fini che qui interessano, si ritiene necessario procedere con aggiornamento grafico della stessa.

In particolare e come già rilevato, le incongruenze riscontrate risultano:

- 1) la parete, che in planimetria suddivide la zona ingresso dall'ampio vano adiacente, nella realtà non è esistente (il segno longitudinale a pavimento visibile nella foto 13, testimonia la preesistenza di tramezzo appunto oggi rimosso);
- 2) l'accesso-porta tra detto vano e il corridoio-disimpegno è stato chiuso con muratura, come visibile nella foto 15;
- 3) il divisorio (o muretto) tra spazio antistante la cucina e il disimpegno nella realtà non è presente (v. foto 16);
- 4) il preesistente bagno, oggi è un ripostiglio;
- 5) la cameretta adiacente il servizio igienico, nell'attualità è un bagno.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
BOR	71	367	7	2	C6	1	10	11 mq	59,91 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La rappresentazione grafica della planimetria catastale (doc. 18) non corrisponde allo stato reale dei luoghi soprattutto per quanto concerne la descrizione dei confini: come visto, a est c'è una rampa (e non una generica "PROPR. SUB. 6") e manca il riferimento del confine a sud. Più in generale si rileva incongruenza tra lo stato reale dei luoghi e l'elaborato planimetrico (doc. 20) nonché l'elenco subalterni (doc. 19) ove il subalterno 6 non è un posto auto come indicato in tali documenti (presentati tutti in data 22.04.1991 assieme alla planimetria catastale di cui al doc. 18), bensì una rampa.

Ai fini che qui interessano, si ritiene necessario procedere con aggiornamento grafico della planimetria stessa e più in generale sarebbe opportuno un aggiornamento catastale di tutta l'area mappale 367 a C.F.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, INTERNO 4, PIANO 2

Nell'atto di compravendita di cui al doc. 5 il Sig. **** Omissis **** è definito di stato celibe e dallo stato di famiglia e residenza di cui al doc. 6, il medesimo risulta unico componente della propria famiglia.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, PIANO T

Nell'atto di compravendita di cui al doc. 5 il Sig. **** Omissis **** è indicato come di stato celibe e dallo stato di famiglia e residenza di cui al doc. 6, lo stesso costituisce unico membro della propria famiglia.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, INTERNO 4, PIANO 2

L'immobile al suo interno risulta in stato conservativo generale buono, come anche rilevabile dalle fotografie allegate nonché dalle precedenti descrizioni. Vi è solo da segnalare che nel vano ingresso sono apparsi segni di umidità localizzati (v. foto 37, 38) in corrispondenza di scatolati fissati a muro sul lato esterno del muro perimetrale a seguito di interventi alla facciata condominiale su quel versante (v. foto 39), ultimati nel mese di settembre 2025.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, PIANO T

Il selciato del posto auto scoperto risulta in stato conservativo generale buono, come anche rilevabile dalle fotografie allegate.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, INTERNO 4, PIANO 2

Si riscontrano giardini condominiali attrezzati con aiuole, come già rilevato. Non sono presenti invece appartamento per portinaio e/o reception.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, PIANO T

I posti auto del mappale 367 al C.F. hanno in comune un'area destinata a spazio di manovra e identificata con il subalterno 1.

Occorre precisare che su tale area comune (sub. 1) grava un diritto di "servitù attiva di transito pedonale e con veicoli di sorta" a favore del parcheggio realizzato sulla particella 608 del C.T. già 328 del medesimo foglio 71 (v. estratto di mappa doc. 21). Tale servitù è stata segnalata nell'atto di vendita del 1° aprile 1996 a rogito Notaio Andrea Castello in Genova Rep. n. 74643/21686 di cui si produce copia sub doc. 22, estratta dalla documentazione progettuale (D-859/91) visionata dallo scrivente, con l'avvertenza che il mappale 328 del C.T. oggetto di vendita ivi contemplato, oggi è diventato mappale 608 del C.T. (v. doc. 21), mentre il mappale su cui grava la servitù di passo (quello ove è inserito il posto auto oggetto di perizia) viene identificato, nello stesso documento contrattuale, come allo stato attuale e cioè con il numero 290 a C.T. e con il numero 367 a C.F.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, INTERNO 4, PIANO 2

Non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura; tuttavia nell'atto di compravendita di cui al doc. 5, risulta che parte eseguita ha costituito, ai sensi dell'art. 817 c.c., vincolo pertinenziale tra il posto auto e l'appartamento oggetto di procedura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, PIANO T

Non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura; tuttavia nell'atto di compravendita di cui al doc. 5, risulta che parte eseguita ha costituito ai sensi dell'art. 817 c.c., vincolo di pertinenza tra il posto auto e l'appartamento acquistati, che quindi formano in questa sede oggetto di unico lotto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, INTERNO 4, PIANO 2

Fabbricato condominiale

Fondazioni: in cemento armato;

Esposizione: anche se l'immobile è inserito al secondo piano, gli affacci verso ovest godono di ampi scorci panoramici (v. foto 40, 41);

Strutture verticali: miste (parte in c.a. tradizionale e parte in c.a. precompresso);

Solaio: in c.a.;

Copertura del condominio: a lastrico solare (v. doc. 3); le condizioni di manutenzione possono ritenersi sufficienti, anche in considerazione dell'ultimazione dei lavori di rifacimento del lastrico solare avvenuti nel marzo 2016;

Muri perimetrali: ultimati con intonaco oppure con cemento a vista; quest'ultimo, ove sono alloggiati i vani corsa ascensore, mostra in alcune parti uno stato di manutenzione scarso (v. foto 42, 43, 44);

Rampe di scale in marmo (foto 45, 46, 47) e intonaco alle pareti (foto 48, 49) nonché soffitto in stato generale sufficiente di manutenzione (la foto 49 mostra finitura della superficie da riprendere); ringhiera a semplice decoro e corrimano in metallo oppure in legno (v. foto 46, 47); l'atrio (foto 50, 51), come il vano scale, sono ultimati al civile con tinteggiatura uniforme e alta zoccolatura in marmo; pavimento in piastrelle di grès (v. foto).

Ognuno dei due civici del fabbricato condominiale è dotato di proprio ascensore.

Appartamento

Soffitti: Altezza utile interna: cm 290 in tutti i vani e variabile da cm 290 a cm 270 all'interno del servizio igienico, ove è presente un gradino che nasconde il passaggio di scarico idrico;

Pareti: come già rilevato, a seguito di interventi alle facciate, si sono prodotte infiltrazioni su una parete dell'ingresso dell'appartamento (v. foto 37, 38);

Pavimentazione interna: in porcellanato di diversa forma (v. ad esempio la foto 16) anche in cucina e bagno (v. foto allegate);

Il bagno, fornito di finestra (v. foto 33), è attrezzato con piatto e cabina doccia, lavabo, bidet e w.c. e le pareti presentano rivestimento ceramico chiaro (v. foto allegate);

Infissi: finestre e persiane esterne in alluminio (le persiane non sono ad ante, ma l'apertura avviene a scorrimento su binari superiore e inferiore - v. in particolare la foto 23); le porte interne sono in legno (v. foto

allegate);

Impianti: l'appartamento è fornito di impianto elettrico sottotraccia ed è collegato a un impianto di teleriscaldamento centralizzato a servizio complessivamente di n. 3 edifici (i civici 204-206, 208-2010 e il civ. 216). La produzione dell'acqua calda sanitaria domestica viene assicurata da caldaia pensile autonoma a gas della marca Sylber-Devyl posta su parete esterna con ispezione dal balcone. Ovviamente tutti gli impianti, incluso quello idrico, sono da verificare.

Terreno esclusivo: non presente;

Posto auto: asservito con atto di compravendita di cui al doc. 5 qui allegato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, PIANO T

Posto auto

Pavimentazione: asfalto in buone condizioni; muretto su confine a sud con soprastante ringhiera in buone condizioni (v. foto allegate).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, INTERNO 4, PIANO 2

L'immobile è occupato da parte esecutata, che lo utilizza come residenza (v. certificato anagrafico di cui al doc. 6). Ai fini estimativi che qui interessano, il bene viene quindi considerato come libero.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, PIANO T

Allo stato attuale, il posto auto viene occupato da autovettura di parte esecutata, che risiede nell'appartamento facente parte del lotto unico in perizia (v. certificato anagrafico di cui al doc. 6). Ai fini estimativi che qui interessano, anche il posto auto esterno viene considerato come libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, INTERNO 4, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 30/07/2002 al	**** Omissis ****	Compravendita

24/05/2013		Rogante				Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Biglia				30/07/2002	17112	
		Trascrizione						
		Presso		Data		Reg. gen.		Reg. part.
		Registrazione						
		Presso		Data		Reg. N°		Vol. N°
Genova Ufficio di Genova 3		05/08/2002		691				
Dal 24/05/2013 al 14/09/2015	**** Omissis ****	Denuncia di successione						
		Rogante				Data	Repertorio N°	Raccolta N°
						27/11/2013		
		Trascrizione						
		Presso		Data		Reg. gen.		Reg. part.
		Registrazione						
Presso		Data		Reg. N°		Vol. N°		
Genova		27/11/2013		3671		9990		
Dal 14/09/2015 al 12/12/2016	**** Omissis ****	Denuncia di successione						
		Rogante				Data	Repertorio N°	Raccolta N°
						16/03/2016		
		Trascrizione						
		Presso		Data		Reg. gen.		Reg. part.
		Registrazione						
Presso		Data		Reg. N°		Vol. N°		
Genova		18/03/2016		848		9990		
Dal 12/12/2016	**** Omissis ****	Compravendita						
		Rogante				Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Paola Bottino				12/12/2016	3377	2962
		Trascrizione						
		Presso		Data		Reg. gen.		Reg. part.
		Registrazione						



	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzia delle Entrate Genova 2	30/12/2016	15105	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla presente perizia viene allegato atto di compravendita del 12.12.2016 Rep. n. 3377/16 a rogito Notaio **** Omissis **** (doc. 5), che illustra più nel dettaglio le provenienze ventennali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/2002 al 14/09/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Biglia	30/07/2002	17112	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 14/09/2015 al 12/12/2016	**** Omissis ****	Denuncia di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	16/03/2016				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Genova	18/03/2016			848	9990
Dal 12/12/2016	**** Omissis ****			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Not. Paola Bottino	12/12/2016	3377	
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzia delle Entrate Ufficio Genova 2	30/12/2016	15105	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla presente perizia viene allegato atto di compravendita del 12.12.2016 Rep. n. 3377/2962 a rogito Notaio **** Omissis **** (doc. 5), che illustra più nel dettaglio le provenienze ventennali.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, INTERNO 4, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 21/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 02/01/2017
Reg. gen. 42 - Reg. part. 6
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.000,00
Percentuale interessi: 3,00 %
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ferrara il 08/02/2024
Reg. gen. 4340 - Reg. part. 548
Quota: 1/1
Importo: € 4.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.287,47

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ferrara il 05/09/2024

Reg. gen. 30237 - Reg. part. 4181

Quota: 1/1

Importo: € 9.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 5.655,79

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 18/11/2025

Reg. gen. 39263 - Reg. part. 30841

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto perito stimatore in data 21.4.2026 sono allegare sub doc. 32, 33 e 34.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 21/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Genova il 02/01/2017

Reg. gen. 42 - Reg. part. 6

Quota: 1/1

Importo: € 210.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Capitale: € 105.000,00

Percentuale interessi: 3,00 %

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ferrara il 08/02/2024

Reg. gen. 4340 - Reg. part. 548

Quota: 1/1

Importo: € 4.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.287,47

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ferrara il 05/09/2024

Reg. gen. 30237 - Reg. part. 4181

Quota: 1/1

Importo: € 9.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 5.655,79

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 18/11/2025

Reg. gen. 39263 - Reg. part. 30841

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto perito stimatore in data 21.4.2026 sono allegare sub doc. 32, 33 e 34.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, INTERNO 4, PIANO 2

L'Assetto Urbanistico inserisce l'edificio, di cui l'immobile in perizia fa parte, nella zona "AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica residenziale" (v. doc. 7, cartografia PUC e legenda).

La cartografia del Livello Paesaggistico Puntuale non prevede alcun vincolo per quanto riguarda l'edificio in esame (v. doc. 7), come anche per quanto concerne i Vincoli Geomorfolologici e Idraulici.

La Cartografia Zonizzazione Geologica del Territorio inserisce lo stesso condominio in "Zona urbanizzata B -

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, PIANO T

L'Assetto Urbanistico inserisce l'edificio di cui l'immobile in perizia fa parte nella zona "AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica residenziale" (v. doc. 7, cartografia PUC e legenda).

La cartografia del Livello Paesaggistico Puntuale non prevede alcun vincolo per quanto riguarda l'edificio in esame (v. doc. 7), come anche per quanto concerne i Vincoli Geomorfologici e Idraulici.

La Cartografia Zonizzazione Geologica del Territorio inserisce lo stesso condominio in "Zona urbanizzata B - Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata" (doc. 7).

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, INTERNO 4, PIANO 2**

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.

Il primo progetto riguardante la costruzione del caseggiato di Via Sant'Elia 204-206 (progettisti: Arch. S. Craviotto e l'Arch. Renzo Piano che ha curato le varianti; Costruttore: "Piano Impresa" e successivamente "Cooperativa Edilizia Sant'Elia") è identificato con il n. 1572/1963 che aveva ricevuto Concessione con provvedimento sindacale n. 602 del 25.02.1965. Seguirono Varianti n. 793 del 19.05.1969 e Variante autorizzata n. 2132 del 31.07.1970 (v. relativi stralci di cui ai docc. 8, 9, 10, 11).

Si segnalano anche istanze in sanatoria per quanto realizzato in difformità dal progetto approvato Prot. Edilizia Privata dal n. 24808 al n. 24814 del 30.09.1986 (L. 28.02.1985 n. 47).

Presso l'Archivio Progetti del Comune di Genova si riscontrano inoltre:

- progetto D-1024/90 riguardante manutenzione straordinaria con modifiche esterne limitate alla zona del porticato tramite isolamento con sistema a cappotto della soletta (v. stralcio di cui al doc. 12);
- progetto CILA Asseverata Prot. 4475-2015 per la manutenzione straordinaria della copertura del caseggiato con previsione di isolamento termico ex L. 10/91 e impermeabilizzazione (v. stralcio di cui al doc. 13) .

Altri progetti riguardano l'area limitrofa adibita a parcheggio, di cui si tratterà in seguito.

Per quanto riguarda l'edificio, presso gli uffici comunali è riscontrabile il Decreto di Abitabilità n. 1352 del 30.11.1988 (v. doc. 14).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo scrivente provvedeva a richiedere agli Uffici competenti della Regione Liguria (IRE) copia conforme dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 7753, che tuttavia risultava valido solo fino al 01.03.2026 e

pertanto ad oggi è scaduto (v. doc. 15 - Comunicazione IRE Regione Liguria ricevuta dallo scrivente in data 27.02.2026). Si è reso pertanto necessario provvedere a redigere nuovo APE aggiornato, il cui codice identificativo è 07202617400, con nuova scadenza al 15.04.2036 (v. docc. 26 e 27).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, PIANO T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Con riferimento al posto auto scoperto in perizia è stata riscontrata e visionata la seguente documentazione:
-progetto D-1089/1977 riguardante l'installazione di paletti e catenelle nell'area parcheggio oggetto di disamina e di cui si allega elaborato stralcio sub doc. 23;
-progetto D-328/1988 riguardante la delimitazione dell'area parcheggio in esame con ringhiera e sbarra (v. stralcio documentazione progettuale D-328/88 di cui al doc. 24);
- progetto D-859/91 riguardante l'area a parcheggio del mappale 328 del C.T. (oggi 608), ove viene prevista la realizzazione di rampa di accesso sul mappale 290 C.T. con l'eliminazione di un posto auto (v. stralcio relativa documentazione progettuale di cui al doc. 25).

Anche dal punto di vista edilizio, occorre rilevare che l'ultima planimetria riguardante l'area destinata a parcheggio scoperto non corrisponde esattamente a quanto risulta sia catastalmente che nella realtà: confrontando il doc. 20 con il doc. 25, si osserva che nel primo caso la fila superiore è composta da n. 8 posti auto oltre a spazio di forma triangolare compreso nell'area di manovra, mentre nel secondo caso i posti auto sono in numero di 6 oltre alla rampa e allo spazio di forma triangolare definito nei contorni come posteggio scoperto (più propriamente per moto). Ma tale aspetto coinvolgerebbe la regolarizzazione di tutti i posti auto e non specificamente quello oggetto di pignoramento.

Per quanto riguarda l'edificio, presso gli uffici comunali è riscontrabile il Decreto di Abitabilità n. 1352 del 30.11.1988 (v. doc. 14).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

APE per posto auto scoperto: non previsto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, INTERNO 4, PIANO 2

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

Occorre premettere che la gestione del Condominio di Via Antonio Salt'Elia civ. 204-206 viene seguita da due distinte amministrazioni: una si occupa degli appartamenti, mentre un'altra gestisce tutto il sistema del riscaldamento centralizzato; i posti auto scoperti vengono invece gestiti direttamente dai proprietari dei medesimi.

Al fine di ottenere informazioni relative ai beni in perizia, lo scrivente inviava due mail all'amministrazione condominiale degli appartamenti di Via Sant'Elia 204-206 nelle date 27.02.2026 e 18.03.2026 nonché sollecitava telefonicamente, senza tuttavia ricevere riscontro. Solo in data 10.04.2026, a seguito di ulteriore telefonata da parte dello scrivente, venivano comunicate alcune informazioni dall'Amministratore Rizzi come di seguito indicato (v. doc. 28), oltre all'invio del regolamento di condominio (doc. 29):

- i civici 204 e 206 di Via Antonio Sant'Elia fanno parte di uno stesso fabbricato condominiale;
- non sono stati deliberati interventi di straordinaria manutenzione, salvo quelli riguardanti alcune parti di facciate e ultimati nel settembre 2025;
- le spese ordinarie dell'anno 2025 relative all'appartamento de quo ammontano a € 1.120,00 (a queste vanno aggiunte quelle riguardanti il riscaldamento, di cui si darà conto a breve);
- i millesimi di proprietà dell'immobile civ. 204/4 sono pari a 47,32/1000; quelli relativi alle scale e all'ascensore sono 47,32/546,69.

Sempre con riferimento alla gestione ordinaria e straordinaria dell'appartamento de quo, per quanto riguarda ulteriori informazioni circa lo stato dei pagamenti, si precisa che è in corso un'azione giudiziaria di recupero credito seguita dall'Avv. **** Omissis ****, la quale telefonicamente ha dichiarato al sottoscritto che, al giugno 2025, risultavano esservi rate scadute e insolte pari a complessivi € 9.869,09 di cui € 2.632,00 per gestione ordinaria ed € 6.915,75 riguardanti spese straordinarie alle facciate nonché ancora € 321,34 per "spese ulteriori" in allora contabilizzate. Tale somma di € 9.869,09 andrà quindi attualizzata all'atto dell'assegnazione e/o trasferimento dell'immobile, incrementando la stessa di eventuali ulteriori spese, anche legali, oggi non note.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, l'altra amministrazione condominiale Immobiliare Massena informava lo scrivente che i millesimi riguardanti l'appartamento 204/4 di Via Sant'Elia risultano 10,37/1000 mentre le rate insolte ammontano a complessivi € 4.263,32 di cui € 1.200,00 relativamente al preventivo 2025/2026 ed € 3.063,32 a titolo di saldo del precedente esercizio 2024/2025 (v. doc. 30).

E' stato riferito allo scrivente, sempre da parte dell'Amministrazione che si occupa della gestione impianto di riscaldamento del Cond. di Via Sant'Elia 204-206 che, anche in questo caso, è in corso un recupero crediti seguito dall'Avv. **** Omissis ****, con il quale però il sottoscritto perito non ha interloquito.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, PIANO T

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

Considerando il vincolo di pertinenzialità del posto auto scoperto rispetto all'appartamento, le informazioni riguardanti l'aspetto condominiale coincidono con quelle già indicate nella descrizione del bene n. 1 (appartamento), eccezion fatta per eventuali debiti a carico del posto auto, per il quale le due amministrazioni condominiali nulla hanno comunicato, dichiarando anzi che i proprietari sul punto si gestirebbero in autonomia.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di lotto unico non divisibile. Peraltro, essendo allo stato attuale il posto auto legato da vincolo di pertinenzialità all'immobile abitativo (come previsto dal doc. 5), i beni confluiscono di fatto in unico lotto non divisibile.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, interno 4, piano 2
Trattasi di appartamento di tipo economico (A/3), inserito in fabbricato condominiale contraddistinto con il civ. 204 di Via Antonio Sant'Elia (quartiere di Sestri Ponente, zona collinare degli Erzelli, Municipio VI Medio Ponente) in Genova che si sviluppa su sette piani fuori terra (v. foto 1, 2, 3, 4, 5), compresi il piano terreno-atrio e il piano copertura a lastrico solare (v. vista aerea di cui al doc. 3). L'edificio, nel suo complesso, è un unico Condominio e un unico corpo di fabbrica di forma rettangolare suddiviso in due vani scala separati con altrettanti numeri civici: il 204, ove è inserito l'appartamento in esame, e il 206. L'accesso agli atri dei civv. 204 e 206 avviene dal piano terreno tramite area pavimentata di comune di passaggio, aperta ai lati e con solaio del primo piano molto basso (v. foto 6). Tale area è circondata da aiuole di varia grandezza e forma, coltivate a piante di fiori (v. foto 7, 8, 9, 10, 11, 12). L'appartamento in perizia ha accesso dal civ. 204 di detta Via, è contrassegnato con il numero interno 4 posto al piano secondo ed è identificato, presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla sezione urbana BOR, foglio 71, particella 821, subalterno 4, categoria A/3 (v. certificato catastale sub doc. 1). La Via Antonio Sant'Elia è una strada pubblica a doppio senso di marcia veicolare con modesto traffico, che mette in comunicazione fra loro - verso monte - la Collina degli Erzelli (ove sorge il parco scientifico tecnologico "Great Campus") e - verso valle - l'importante arteria Via Siffredi, che collega a sua volta, in direzione est, Via Cornigliano e, verso ovest, il quartiere di Sestri Ponente. Ai fini descrittivi dei vani dell'immobile, si fa riferimento alla planimetria catastale (doc. 2), anche se la relativa rappresentazione grafica non corrisponde esattamente allo stato reale dei luoghi e in particolare: 1) la parete che in planimetria suddivide la zona ingresso dall'ampio vano adiacente, nella realtà non esiste (il segno longitudinale a pavimento visibile nella foto 13, testimonia la preesistenza di tramezzo oggi non più esistente); 2) l'accesso-porta tra detto vano e il corridoio-disimpegno è stato chiuso con muratura, come visibile nella foto 15; 3) il divisorio (o muretto) tra spazio antistante la cucina e il disimpegno nella realtà non è presente (v. foto 16); 4) il preesistente bagno, oggi è un ripostiglio; 5) la cameretta adiacente il servizio igienico, nell'attualità è un bagno. Comunque, osservando la planimetria catastale e proseguendo in senso orario a partire dalla porta di accesso, il bene è composto da: ingresso di circa mq 17 con larga veduta panoramica a ovest (foto 13) e nicchia in muratura (foto 14); tale ingresso è direttamente collegato con un ampio salone di mq 16 circa tanto da formare un solo ambiente (foto 15); disimpegno antistante la cucina (v. foto 16); vano cucina di quasi mq 9,00 (foto 17, 18, 19, 20, 21) con portafinestra a ovest di accesso al balcone di scarsi mq 3,00 (foto 22, 23, 24); piccolo corridoio di forma a "L" (foto 25 e 26); camera di circa mq 12 con finestra affacciante a est (foto 27, 28, 29); ampio bagno di circa mq 10 con finestra a est e scalino interno (v. foto 30, 31, 32, 33, 34, 35); ripostiglio finestrato di poco più di mq 4 (foto 36); ampio salone di cui si è già dato conto. Non sono presenti pertinenze tipo cantine. Alcune aree limitrofe sono destinate a posteggi privati; in generale, la zona è carente di posti auto per persone che occasionalmente si trovino a transitare nei paraggi. Tuttavia, sulla collina degli Erzelli nelle immediate vicinanze, sono presenti aree a posteggio. Il quartiere di Sestri Ponente alta è una zona mediamente urbanizzata ed è servita da mezzo pubblico (linea n. 128 dell'AMT); non sono presenti negozi nelle vicinanze dell'immobile de quo né servizi quali scuole dell'obbligo, farmacie, banche, ecc. che sono invece raggiungibili a Sestri Ponente, ove abbondano. Il centro di Genova (Piazza De Ferrari) è a circa km 10,5 passando per la sopraelevata; l'aeroporto dista Km 5, mentre l'imbocco autostradale più vicino è ad appena un paio di chilometri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 821, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 86.400,00
L'ultima pubblicazione OMI disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate è relativa al II semestre 2025 (v. doc. 31). Per l'abitazione di tipo economico (A/3) viene indicato un valore di mercato minimo pari a €/mq 840,00 e un valore massimo di €/mq 1.250,00 (la media risulta di €/mq 1.045,00). Le quotazioni del Borsino Immobiliare indicano stime più basse (v. doc. 31). Nel nostro caso si ritiene congruo applicare un valore unitario di €/mq 900,00 per le caratteristiche tutte esposte.

L'assegnazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento tiene in debito conto dei particolari tutti sopra esposti, della destinazione d'uso, della vetustà, delle caratteristiche costruttive, dello stato locativo (come libero), dell'attuale stato di conservazione e delle attuali quotazioni di mercato.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, piano T

Trattasi di posto auto esterno (C/6), facente parte di area limitrofa (versante est) al fabbricato condominiale contraddistinto con i civici 204-206 di Via Antonio Sant'Elia (quartiere di Sestri Ponente, zona collinare degli Erzelli, Municipio VI Medio Ponente - v. vista aerea di cui al doc. 16). Occorre già da subito chiarire che, con riferimento al posto auto de quo, dall'atto di compravendita di cui al doc. 5 risulta che parte eseguita abbia costituito, ai sensi dell'art. 817 c.c., vincolo di pertinenza tra lo stesso e l'appartamento civ. 204 int. 4 di Via Antonio Sant'Elia, acquistati contestualmente. Il posto auto in perizia è identificato, presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla sezione urbana BOR, foglio 71, particella 367, subalterno 7, categoria C/6 (v. certificato catastale doc. 17 e planimetria catastale doc. 18). Il doc. 19 qui allegato mostra l'elenco dei subalterni, che suddivide l'area parcheggio (cioè il mappale 367 al Catasto Fabbricati) in posti auto e il relativo elaborato planimetrico, di cui al doc. 20, descrive graficamente la posizione dei vari subalterni; in particolare: il sub. 1 è l'area di manovra, poi dal sub. 2, proseguendo in senso orario, gli stalli previsti erano in numero 17. Al Catasto Terreni la particella corrispondente all'area in questione è la 290, sempre del foglio 71 (v. doc. 21). L'area esterna destinata a parcheggio (mappale 367), il cui selciato è finito in asfalto, è suddivisa da linee di demarcazione di colore giallo per ciascuno dei posti auto, che sono anche contrassegnati a terra da specifico numero, sempre in pittura gialla. L'accesso all'area avviene tramite sbarra automatica da tratto di strada pubblica Via Sant'Elia (v. foto 52 e 53). Occorre chiarire anche che, allo stato attuale, i numeri contrassegnati a pittura nei posti auto compresi nel mappale 367 (v. foto 54) non coincidono con i relativi subalterni indicati nell'elaborato planimetrico di cui al doc. 20: la fila sul lato destro entrando nell'area è composta da n. 10 stalli di autovetture (v. foto 55, 56) numerati progressivamente da 1 a 10 partendo dalla sbarra di accesso. La fila a sinistra invece è composta da n. 8 stalli (v. foto 54, 57, 58, 59) numerati, sempre partendo dalla sbarra, nel seguente modo: 1A - 18 - 17 - 16 - 15 - rampa (v. foto 60 e 61) che conduce, a quota più alta, ad altra area con altri posti auto nn. 13 - 12 - 11. Proprio confinante con tale rampa, sul lato destro, è presente il posto auto contrassegnato con il n. 13 (v. foto 62) che è quello oggetto di pignoramento. Pertanto, i posti auto complessivi della particella all'urbano 367 constano, sia nell'elaborato planimetrico (doc. 20) che nell'elenco subalterni (doc. 19), di n. 17 stalli più un'area di manovra, mentre in realtà i posti auto hanno subito variazioni dimensionali e incremento del loro numero, diventando in sito 18 oltre a una rampa e all'area di manovra. Peraltro, nel certificato di abitabilità (terza pagina del doc. 14) si fa cenno a n. 15 posti auto. Nel nostro caso, il posto auto oggetto di pignoramento, che è identificato con il subalterno 7 sia nel titolo di provenienza (atto di compravendita del 12.12. 2016 - v. doc. 5), sia nella planimetria catastale (doc. 18) allegata anch'essa allo stesso titolo di proprietà e conformemente anche all'elaborato planimetrico di cui al doc. 20, viene identificato, nello stato reale, con il n. 13 (v. foto 62). Pertanto, i confini del posto auto de quo non sono quelli indicati nell'atto di compravendita (cioè: subalterno spazio di manovra; posto auto scoperto n. 6; intercapedine; posto auto scoperto n. 8), bensì (e come si vedrà ancora oltre): area di manovra subalterno 1; rampa di accesso carrabile all'area uso posteggio identificata a C.T. con il mappale 608 (già mappale 328); mappale 608 a C.T. (v. doc. 21); posto auto scoperto subalterno 8 (n. 12 - v. foto 57). L'area posteggio particella 367 a C.F. del foglio 71, è delimitata al suo perimetro da muretto in c.a. sormontato da ringhiera in ferro a pannelli grigliati ed è fornita di accesso carrabile con sbarra verso est, come già rilevato, e accesso pedonale verso il fabbricato condominiale a ovest (v. foto 63).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 367, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.000,00

L'ultima pubblicazione OMI disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate è relativa al II semestre 2025

(v. doc. 31). Per posto auto scoperto viene indicato un valore di mercato minimo pari a €/mq 1.350,00 e un valore massimo di €/mq 2.000,00. Nel nostro caso, considerando lo stato di pertinenzialità del posto auto, si ritiene congruo applicare una decurtazione del 27,78% del valore minimo, ottenendo un valore unitario di €/mq 975,00 circa.

L'assegnazione del più probabile valore di mercato del posto auto scoperto e oggetto di pignoramento tiene in debito conto dei particolari tutti sopra esposti, della destinazione d'uso, della vetustà, delle caratteristiche costruttive, dello stato locativo (libero, in quanto direttamente fruito dal proprietario parte esecutata), dell'attuale stato di conservazione e delle attuali quotazioni di mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, interno 4, piano 2	96,00 mq	900,00 €/mq	€ 86.400,00	100,00%	€ 86.400,00
Bene N° 2 - Posto auto Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, piano T	10,26 mq	974,66 €/mq	€ 10.000,00	100,00%	€ 10.000,00
Valore di stima:					€ 96.400,00

Valore di stima: € 96.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (appartamento e quota parte posto auto)	3.000,00	€
Spese condominiali insolute per l'appartamento	14.132,41	€
Altro (adeguamento catastale di appartamento e posto auto)	1.500,00	€

Valore finale di stima: € 77.767,59

Come anticipato nel corpo della perizia di stima, non sono allo stato quantificabili ulteriori oneri derivanti dalle procedure di riscossione coattiva attivate dal condominio, sia per conto dell'amministrazione delle proprietà che di quella dell'impianto di riscaldamento, curate da due diversi legali.

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 21/04/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bellotta Gaetano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato storico catastale appartamento (Aggiornamento al 03/01/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetria catastale appartamento (Aggiornamento al 03/01/2026)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Vista aerea fabbricato condominiale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 02/03/2026)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atto di compravendita del 12.12.2016 Rep. n. 3377/2962 a rogito Notaio Paola Bottino
- ✓ N° 6 Altri allegati - Stato di famiglia e residenza di parte esecutata (Aggiornamento al 06/03/2026)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Puc, Paesaggio, Vincoli idrogeologici, Cartografia ed Elenco progetti
- ✓ N° 8 Altri allegati - Stralcio Variante Prot. 793/69 (piante)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Stralcio Variante Prot. 793/69 (prospetti nord e ovest)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Stralcio Variante Prot. 793/69 (prospetto est e sezione)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Approvazione progetto di variante n. 93/69
- ✓ N° 12 Altri allegati - Stralcio Progetto D-1024/90
- ✓ N° 13 Altri allegati - Tav. 2 CILA Asseverata Prot. n. 4475/2015
- ✓ N° 14 Altri allegati - Certificato di abitabilità e agibilità dell'edificio
- ✓ N° 15 Altri allegati - Comunicazione IRE Regione Liguria/Perito Stimatore (Aggiornamento al 27/02/2026)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Vista aerea parcheggio
- ✓ N° 17 Altri allegati - Certificato storico catastale del posto auto (Aggiornamento al 03/01/2026)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Planimetria catastale posto auto (Aggiornamento al 03/01/2026)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Elenco subalterni assegnati alla particella 367 del foglio 71 C.F.
- ✓ N° 20 Altri allegati - Elaborato planimetrico dei posti auto relativo al mappale 367 del Catasto Urbano



- ✓ N° 21 Altri allegati - Estratto di mappa C.T. foglio 71 particella 290
- ✓ N° 22 Altri allegati - Atto di vendita con servitù di passo sul mappale 367 C.F. del 01.04.1996 Notaio A. Castello Rep. n. 74643
- ✓ N° 23 Altri allegati - Stralcio tavola progettuale D-1089/77
- ✓ N° 24 Altri allegati - Stralcio documentazione progetto D-328/88
- ✓ N° 25 Altri allegati - Stralcio documentazione progetto D-859/91
- ✓ N° 26 Altri allegati - APE appartamento (Aggiornamento al 15/04/2026)
- ✓ N° 27 Altri allegati - Allegati all'APE (Aggiornamento al 15/04/2026)
- ✓ N° 28 Altri allegati - Mail Amministrazione Condominio/Perito Stimatore del 10.04.2026
- ✓ N° 29 Altri allegati - Regolamento di condomino
- ✓ N° 30 Altri allegati - Preventivo 2025/2026 gestione riscaldamento condominiale
- ✓ N° 31 Altri allegati - Banca dati OMI e Borsino Immobiliare (II semestre 2025)
- ✓ N° 32 Altri allegati - Nota di iscrizione 8.2.24 reg. part. 548 (Aggiornamento al 21/04/2026)
- ✓ N° 33 Altri allegati - Nota di iscrizione 5.9.24 reg part 4181 (Aggiornamento al 21/04/2026)
- ✓ N° 34 Altri allegati - Nota di iscrizione 2.1.17 reg part 6 (Aggiornamento al 21/04/2026)
- ✓ N° 35 Foto (Aggiornamento al 17/02/2026)
- ✓ N° 36 Altri allegati - Perizia copia privacy (Aggiornamento al 21/04/2026)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, interno 4, piano 2
Trattasi di appartamento di tipo economico (A/3), inserito in fabbricato condominiale contraddistinto con il civ. 204 di Via Antonio Sant'Elia (quartiere di Sestri Ponente, zona collinare degli Erzelli, Municipio VI Medio Ponente) in Genova che si sviluppa su sette piani fuori terra (v. foto 1, 2, 3, 4, 5), compresi il piano terreno-atrio e il piano copertura a lastrico solare (v. vista aerea di cui al doc. 3). L'edificio, nel suo complesso, è un unico Condominio e un unico corpo di fabbrica di forma rettangolare suddiviso in due vani scala separati con altrettanti numeri civici: il 204, ove è inserito l'appartamento in esame, e il 206. L'accesso agli atri dei civv. 204 e 206 avviene dal piano terreno tramite area pavimentata di comune di passaggio, aperta ai lati e con solaio del primo piano molto basso (v. foto 6). Tale area è circondata da aiuole di varia grandezza e forma, coltivate a piante di fiori (v. foto 7, 8, 9, 10, 11, 12). L'appartamento in perizia ha accesso dal civ. 204 di detta Via, è contrassegnato con il numero interno 4 posto al piano secondo ed è identificato, presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla sezione urbana BOR, foglio 71, particella 821, subalterno 4, categoria A/3 (v. certificato catastale sub doc. 1). La Via Antonio Sant'Elia è una strada pubblica a doppio senso di marcia veicolare con modesto traffico, che mette in comunicazione fra loro - verso monte - la Collina degli Erzelli (ove sorge il parco scientifico tecnologico "Great Campus") e - verso valle - l'importante arteria Via Siffredi, che collega a sua volta, in direzione est, Via Cornigliano e, verso ovest, il quartiere di Sestri Ponente. Ai fini descrittivi dei vani dell'immobile, si fa riferimento alla planimetria catastale (doc. 2), anche se la relativa rappresentazione grafica non corrisponde esattamente allo stato reale dei luoghi e in particolare: 1) la parete che in planimetria suddivide la zona ingresso dall'ampio vano adiacente, nella realtà non esiste (il segno longitudinale a pavimento visibile nella foto 13, testimonia la preesistenza di tramezzo oggi non più esistente); 2) l'accesso-porta tra detto vano e il corridoio-disimpegno è stato chiuso con muratura, come visibile nella foto 15; 3) il divisorio (o muretto) tra spazio antistante la cucina e il disimpegno nella realtà non è presente (v. foto 16); 4) il preesistente bagno, oggi è un ripostiglio; 5) la cameretta adiacente il servizio igienico, nell'attualità è un bagno. Comunque, osservando la planimetria catastale e proseguendo in senso orario a partire dalla porta di accesso, il bene è composto da: ingresso di circa mq 17 con larga veduta panoramica a ovest (foto 13) e nicchia in muratura (foto 14); tale ingresso è direttamente collegato con un ampio salone di mq 16 circa tanto da formare un solo ambiente (foto 15); disimpegno antistante la cucina (v. foto 16); vano cucina di quasi mq 9,00 (foto 17, 18, 19, 20, 21) con portafinestra a ovest di accesso al balcone di scarsi mq 3,00 (foto 22, 23, 24); piccolo corridoio di forma a "L" (foto 25 e 26); camera di circa mq 12 con finestra affacciante a est (foto 27, 28, 29); ampio bagno di circa mq 10 con finestra a est e scalino interno (v. foto 30, 31, 32, 33, 34, 35); ripostiglio finestrato di poco più di mq 4 (foto 36); ampio salone di cui si è già dato conto. Non sono presenti pertinenze tipo cantine. Alcune aree limitrofe sono destinate a posteggi privati; in generale, la zona è carente di posti auto per persone che occasionalmente si trovino a transitare nei paraggi. Tuttavia, sulla collina degli Erzelli nelle immediate vicinanze, sono presenti aree a posteggio. Il quartiere di Sestri Ponente alta è una zona mediamente urbanizzata ed è servita da mezzo pubblico (linea n. 128 dell'AMT); non sono presenti negozi nelle vicinanze dell'immobile de quo né servizi quali scuole dell'obbligo, farmacie, banche, ecc. che sono invece raggiungibili a Sestri Ponente, ove abbondano. Il centro di Genova (Piazza De Ferrari) è a circa km 10,5 passando per la sopraelevata; l'aeroporto dista Km 5, mentre l'imbocco autostradale più vicino è ad appena un paio di chilometri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 821, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'Assetto Urbanistico inserisce l'edificio, di cui l'immobile in perizia fa parte, nella zona "AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica residenziale" (v. doc. 7, cartografia PUC e legenda). La cartografia del Livello Paesaggistico Puntuale non prevede alcun vincolo per quanto

riguarda l'edificio in esame (v. doc. 7), come anche per quanto concerne i Vincoli Geomorfologici e Idraulici. La Cartografia Zonizzazione Geologica del Territorio inserisce lo stesso condominio in "Zona urbanizzata B - Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata" (doc. 7).

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, piano T

Trattasi di posto auto esterno (C/6), facente parte di area limitrofa (versante est) al fabbricato condominiale contraddistinto con i civici 204-206 di Via Antonio Sant'Elia (quartiere di Sestri Ponente, zona collinare degli Erzelli, Municipio VI Medio Ponente - v. vista aerea di cui al doc. 16). Occorre già da subito chiarire che, con riferimento al posto auto de quo, dall'atto di compravendita di cui al doc. 5 risulta che parte esecutata abbia costituito, ai sensi dell'art. 817 c.c., vincolo di pertinenza tra lo stesso e l'appartamento civ. 204 int. 4 di Via Antonio Sant'Elia, acquistati contestualmente. Il posto auto in perizia è identificato, presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla sezione urbana BOR, foglio 71, particella 367, subalterno 7, categoria C/6 (v. certificato catastale doc. 17 e planimetria catastale doc. 18). Il doc. 19 qui allegato mostra l'elenco dei subalterni, che suddivide l'area parcheggio (cioè il mappale 367 al Catasto Fabbricati) in posti auto e il relativo elaborato planimetrico, di cui al doc. 20, descrive graficamente la posizione dei vari subalterni, in particolare: il sub. 1 è l'area di manovra, poi dal sub. 2, proseguendo in senso orario, gli stalli previsti erano in numero 17. Al Catasto Terreni la particella corrispondente all'area in questione è la 290, sempre del foglio 71 (v. doc. 21). L'area esterna destinata a parcheggio (mappale 367), il cui selciato è finito in asfalto, è suddivisa da linee di demarcazione di colore giallo per ciascuno dei posti auto, che sono anche contrassegnati a terra da specifico numero, sempre in pittura gialla. L'accesso all'area avviene tramite sbarra automatica da tratto di strada pubblica Via Sant'Elia (v. foto 52 e 53). Occorre chiarire anche che, allo stato attuale, i numeri contrassegnati a pittura nei posti auto compresi nel mappale 367 (v. foto 54) non coincidono con i relativi subalterni indicati nell'elaborato planimetrico di cui al doc. 20: la fila sul lato destro entrando nell'area è composta da n. 10 stalli di autovetture (v. foto 55, 56) numerati progressivamente da 1 a 10 partendo dalla sbarra di accesso. La fila a sinistra invece è composta da n. 8 stalli (v. foto 54, 57, 58, 59) numerati, sempre partendo dalla sbarra, nel seguente modo: 1A - 18 - 17 - 16 - 15 - rampa (v. foto 60 e 61) che conduce, a quota più alta, ad altra area con altri posti auto nn. 13 - 12 - 11. Proprio confinante con tale rampa, sul lato destro, è presente il posto auto contrassegnato con il n. 13 (v. foto 62) che è quello oggetto di pignoramento. Pertanto, i posti auto complessivi della particella all'urbano 367 constano, sia nell'elaborato planimetrico (doc. 20) che nell'elenco subalterni (doc. 19), di n. 17 stalli più un'area di manovra, mentre in realtà i posti auto hanno subito variazioni dimensionali e incremento del loro numero, diventando in sito 18 oltre a una rampa e all'area di manovra. Peraltro, nel certificato di abitabilità (terza pagina del doc. 14) si fa cenno a n. 15 posti auto. Nel nostro caso, il posto auto oggetto di pignoramento, che è identificato con il subalterno 7 sia nel titolo di provenienza (atto di compravendita del 12.12. 2016 - v. doc. 5), sia nella planimetria catastale (doc. 18) allegata anch'essa allo stesso titolo di proprietà e conformemente anche all'elaborato planimetrico di cui al doc. 20, viene identificato, nello stato reale, con il n. 13 (v. foto 62). Pertanto, i confini del posto auto de quo non sono quelli indicati nell'atto di compravendita (cioè: subalterno spazio di manovra; posto auto scoperto n. 6; intercapedine; posto auto scoperto n. 8), bensì (e come si vedrà ancora oltre): area di manovra subalterno 1; rampa di accesso carrabile all'area uso posteggio identificata a C.T. con il mappale 608 (già mappale 328); mappale 608 a C.T. (v. doc. 21); posto auto scoperto subalterno 8 (n. 12 - v. foto 57). L'area posteggio particella 367 a C.F. del foglio 71, è delimitata al suo perimetro da muretto in c.a. sormontato da ringhiera in ferro a pannelli grigliati ed è fornita di accesso carrabile con sbarra verso est, come già rilevato, e accesso pedonale verso il fabbricato condominiale a ovest (v. foto 63).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 367, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'Assetto Urbanistico inserisce l'edificio di cui l'immobile in perizia fa parte nella zona "AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica residenziale" (v. doc. 7, cartografia PUC e legenda). La cartografia del Livello Paesaggistico Puntuale non prevede alcun vincolo per quanto riguarda l'edificio in esame (v. doc. 7), come anche per quanto concerne i Vincoli Geomorfologici e



Idraulici. La Cartografia Zonizzazione Geologica del Territorio inserisce lo stesso condominio in "Zona urbanizzata B - Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata" (doc. 7).



Prezzo base d'asta: € 77.767,59



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 369/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.767,59

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, interno 4, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 821, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	96,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile al suo interno risulta in stato conservativo generale buono, come anche rilevabile dalle fotografie allegate nonché dalle precedenti descrizioni. Vi è solo da segnalare che nel vano ingresso sono apparsi segni di umidità localizzati (v. foto 37, 38) in corrispondenza di scatolati fissati a muro sul lato esterno del muro perimetrale a seguito di interventi alla facciata condominiale su quel versante (v. foto 39), ultimati nel mese di settembre 2025.		
Descrizione:	<p>Trattasi di appartamento di tipo economico (A/3), inserito in fabbricato condominiale contraddistinto con il civ. 204 di Via Antonio Sant'Elia (quartiere di Sestri Ponente, zona collinare degli Erzelli, Municipio VI Medio Ponente) in Genova che si sviluppa su sette piani fuori terra (v. foto 1, 2, 3, 4, 5), compresi il piano terreno-atrio e il piano copertura a lastrico solare (v. vista aerea di cui al doc. 3). L'edificio, nel suo complesso, è un unico Condominio e un unico corpo di fabbrica di forma rettangolare suddiviso in due vani scala separati con altrettanti numeri civici: il 204, ove è inserito l'appartamento in esame, e il 206. L'accesso agli atrii dei civv. 204 e 206 avviene dal piano terreno tramite area pavimentata di comune di passaggio, aperta ai lati e con solaio del primo piano molto basso (v. foto 6). Tale area è circondata da aiuole di varia grandezza e forma, coltivate a piante di fiori (v. foto 7, 8, 9, 10, 11, 12). L'appartamento in perizia ha accesso dal civ. 204 di detta Via, è contrassegnato con il numero interno 4 posto al piano secondo ed è identificato, presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla sezione urbana BOR, foglio 71, particella 821, subalterno 4, categoria A/3 (v. certificato catastale sub doc. 1). La Via Antonio Sant'Elia è una strada pubblica a doppio senso di marcia veicolare con modesto traffico, che mette in comunicazione fra loro - verso monte - la Collina degli Erzelli (ove sorge il parco scientifico tecnologico "Great Campus") e - verso valle - l'importante arteria Via Siffredi, che collega a sua volta, in direzione est, Via Cornigliano e, verso ovest, il quartiere di Sestri Ponente. Ai fini descrittivi dei vani dell'immobile, si fa riferimento alla planimetria catastale (doc. 2), anche se la relativa rappresentazione grafica non corrisponde esattamente allo stato reale dei luoghi e in particolare: 1) la parete che in planimetria suddivide la zona ingresso dall'ampio vano adiacente, nella realtà non esiste (il segno longitudinale a pavimento visibile nella foto 13, testimonia la preesistenza di tramezzo oggi non più esistente); 2) l'accesso-porta tra detto vano e il corridoio-disimpegno è stato chiuso con muratura, come visibile nella foto 15; 3) il divisorio (o muretto) tra spazio antistante la cucina e il disimpegno nella realtà non è presente (v. foto 16); 4) il preesistente bagno, oggi è un ripostiglio; 5) la cameretta adiacente il servizio igienico, nell'attualità è un bagno. Comunque, osservando la planimetria catastale e proseguendo in senso orario a partire dalla porta di accesso, il bene è composto da: ingresso di circa mq 17 con larga veduta panoramica a ovest (foto 13) e nicchia in muratura (foto 14); tale ingresso è direttamente collegato con un ampio salone di mq 16 circa tanto da formare un solo ambiente (foto 15); disimpegno antistante la cucina (v. foto 16); vano cucina di quasi mq 9,00 (foto 17, 18, 19, 20, 21) con portafinestra a ovest di accesso al balcone di scarsi mq 3,00 (foto 22, 23, 24); piccolo corridoio di forma a "L" (foto 25 e 26); camera di circa mq 12 con finestra affacciata a est (foto 27, 28, 29); ampio bagno di circa mq 10 con finestra a est e scalino interno (v. foto 30, 31, 32, 33, 34, 35); ripostiglio finestrato di poco più di mq 4 (foto 36); ampio salone di cui si è già dato conto. Non sono presenti pertinenze tipo cantine. Alcune aree limitrofe sono destinate a posteggi privati; in generale, la zona è carente di posti auto per persone che occasionalmente si trovino a transitare nei paraggi. Tuttavia, sulla collina degli Erzelli nelle immediate vicinanze, sono presenti aree a posteggio. Il quartiere di Sestri Ponente alta è una zona mediamente urbanizzata ed è servita da mezzo pubblico (linea n. 128 dell'AMT); non sono presenti negozi nelle vicinanze dell'immobile de quo né servizi quali scuole dell'obbligo, farmacie, banche, ecc. che sono invece raggiungibili a Sestri Ponente, ove abbondano. Il centro di Genova (Piazza De Ferrari) è a circa km 10,5 passando per la sopraelevata; l'aeroporto dista Km 5, mentre l'imbocco autostradale più vicino è ad appena un paio di chilometri.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Stato di occupazione:	L'immobile è occupato da parte esecutata, che lo utilizza come residenza (v. certificato anagrafico di cui al doc. 6). Ai fini estimativi che qui interessano, il bene viene quindi considerato come libero.
------------------------------	--

Bene N° 2 - Posto auto	
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia, piano T
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 367, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C6 Superficie 10,26 mq
Stato conservativo:	Il selciato del posto auto scoperto risulta in stato conservativo generale buono, come anche rilevabile dalle fotografie allegate.
Descrizione:	<p>Trattasi di posto auto esterno (C/6), facente parte di area limitrofa (versante est) al fabbricato condominiale contraddistinto con i civici 204-206 di Via Antonio Sant'Elia (quartiere di Sestri Ponente, zona collinare degli Erzelli, Municipio VI Medio Ponente - v. vista aerea di cui al doc. 16). Occorre già da subito chiarire che, con riferimento al posto auto de quo, dall'atto di compravendita di cui al doc. 5 risulta che parte esecutata abbia costituito, ai sensi dell'art. 817 c.c., vincolo di pertinenza tra lo stesso e l'appartamento civ. 204 int. 4 di Via Antonio Sant'Elia, acquistati contestualmente. Il posto auto in perizia è identificato, presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla sezione urbana BOR, foglio 71, particella 367, subalterno 7, categoria C/6 (v. certificato catastale doc. 17 e planimetria catastale doc. 18). Il doc. 19 qui allegato mostra l'elenco dei subalterni, che suddivide l'area parcheggio (cioè il mappale 367 al Catasto Fabbricati) in posti auto e il relativo elaborato planimetrico, di cui al doc. 20, descrive graficamente la posizione dei vari subalterni; in particolare: il sub. 1 è l'area di manovra, poi dal sub. 2, proseguendo in senso orario, gli stalli previsti erano in numero 17. Al Catasto Terreni la particella corrispondente all'area in questione è la 290, sempre del foglio 71 (v. doc. 21). L'area esterna destinata a parcheggio (mappale 367), il cui selciato è finito in asfalto, è suddivisa da linee di demarcazione di colore giallo per ciascuno dei posti auto, che sono anche contrassegnati a terra da specifico numero, sempre in pittura gialla. L'accesso all'area avviene tramite sbarra automatica da tratto di strada pubblica Via Sant'Elia (v. foto 52 e 53). Occorre chiarire anche che, allo stato attuale, i numeri contrassegnati a pittura nei posti auto compresi nel mappale 367 (v. foto 54) non coincidono con i relativi subalterni indicati nell'elaborato planimetrico di cui al doc. 20: la fila sul lato destro entrando nell'area è composta da n. 10 stalli di autovetture (v. foto 55, 56) numerati progressivamente da 1 a 10 partendo dalla sbarra di accesso. La fila a sinistra invece è composta da n. 8 stalli (v. foto 54, 57, 58, 59) numerati, sempre partendo dalla sbarra, nel seguente modo: 1A - 18 - 17 - 16 - 15 - rampa (v. foto 60 e 61) che conduce, a quota più alta, ad altra area con altri posti auto nn. 13 - 12 - 11. Proprio confinante con tale rampa, sul lato destro, è presente il posto auto contrassegnato con il n. 13 (v. foto 62) che è quello oggetto di pignoramento. Pertanto, i posti auto complessivi della particella all'urbano 367 constano, sia nell'elaborato planimetrico (doc. 20) che nell'elenco subalterni (doc. 19), di n. 17 stalli più un'area di manovra, mentre in realtà i posti auto hanno subito variazioni dimensionali e incremento del loro numero, diventando in sito 18 oltre a una rampa e all'area di manovra. Peraltro, nel certificato di abitabilità (terza pagina del doc. 14) si fa cenno a n. 15 posti auto. Nel nostro caso, il posto auto oggetto di pignoramento, che è identificato con il subalterno 7 sia nel titolo di provenienza (atto di compravendita del 12.12.2016 - v. doc. 5), sia nella planimetria catastale (doc. 18) allegata anch'essa allo stesso titolo di proprietà e conformemente anche all'elaborato planimetrico di cui al doc. 20, viene identificato, nello stato reale, con il n. 13 (v. foto 62). Pertanto, i confini del posto auto de quo non sono quelli indicati nell'atto di compravendita (cioè: subalterno spazio di manovra; posto auto scoperto n. 6; intercapedine; posto auto scoperto n. 8), bensì (e come si vedrà ancora oltre): area di manovra subalterno 1; rampa di accesso carrabile all'area uso posteggio identificata a C.T. con il mappale 608 (già mappale 328); mappale 608 a C.T. (v. doc. 21); posto auto scoperto subalterno 8 (n. 12 - v. foto 57). L'area posteggio particella 367 a C.F. del foglio 71, è delimitata al suo perimetro da muretto in c.a. sormontato da ringhiera in ferro a pannelli grigliati ed è fornita di accesso carrabile con sbarra verso est, come già rilevato, e accesso pedonale verso il fabbricato condominiale a ovest (v. foto 63).</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Allo stato attuale, il posto auto viene occupato da autovettura di parte esecutata, che risiede nell'appartamento facente parte del lotto unico in perizia (v. certificato anagrafico di cui al doc. 6). Ai fini estimativi che qui interessano, anche il posto auto esterno viene considerato come libero.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, INTERNO 4, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 02/01/2017
Reg. gen. 42 - Reg. part. 6
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.000,00
Percentuale interessi: 3,00 %
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ferrara il 08/02/2024
Reg. gen. 4340 - Reg. part. 548
Quota: 1/1
Importo: € 4.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.287,47
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ferrara il 05/09/2024
Reg. gen. 30237 - Reg. part. 4181
Quota: 1/1
Importo: € 9.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 5.655,79

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 18/11/2025
Reg. gen. 39263 - Reg. part. 30841
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA, PIANO T

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Genova il 02/01/2017

Reg. gen. 42 - Reg. part. 6

Quota: 1/1

Importo: € 210.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 105.000,00

Percentuale interessi: 3,00 %

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ferrara il 08/02/2024

Reg. gen. 4340 - Reg. part. 548

Quota: 1/1

Importo: € 4.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.287,47

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ferrara il 05/09/2024

Reg. gen. 30237 - Reg. part. 4181

Quota: 1/1

Importo: € 9.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 5.655,79

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 18/11/2025

Reg. gen. 39263 - Reg. part. 30841

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura