

TRIBUNALE DI GENOVA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Selis Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 482/2025 del R.G.E.

promossa da

De Benedetti Giulio

Codice fiscale: DBNGLI48L29D969L

Via Sturla, 15

16100 - Genova (Ge)

Nato a Genova il 29/07/1948

cassa di risparmio di Savona S.P.A.

Codice fiscale: 01015450099

contro

~~XXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXX~~
~~XXXXXX - (XXXXXXXXXX)~~
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA DONGHI, 16100, edificio CIV. 14AR, scala -, piano T	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 482/2025 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 64.588,60	13

INCARICO

All'udienza del 13/03/2026, il sottoscritto Geom. Selis Enrico, con studio in Via XX Settembre, 2/44 - 16100 - Genova (GE), email studioselbul@libero.it, PEC enrico.selis@geopec.it, Tel. 347 7210635, Fax 010 566106, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/03/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA DONGHI, 16100, edificio CIV. 14AR, scala -, piano T

DESCRIZIONE

NEGOZIO UBICATO AL PIANO TERRENO DI UN EDIFICIO COSTRUITO NEL 1952, COMPOSTO DA: INGRESSO, N.DUE SERVIZI IGIENICI, SALA MASSAGGI, DISIMPEGNO, RIPOSTIGLIO, CAMERA, CORRIDOIO, CUCINA. BUONA PARTE DELLE DIVISIONI DEI VANI SONO DIVISE DA PANNELLI IN CARTONGESSO.

L'IMMOBILE E SITUATO IN VIA DONGHI 14, 14 A r. (zona S. Fruttuoso), presenti parcheggi, zona servita da negozi di vicinato e da mezzi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA DONGHI, 16100, edificio CIV. 14AR, scala -, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

[REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

L'immobile situato al piano terreno è confinante a nord con altra unità immobiliare (altra attività commerciale), a sud con accesso al condominio civ. 2; a est con Via Donghi

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Bottega	63,72 mq	73,90 mq	1	73,90 mq	2,92 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				73,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,90 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 08/01/2026	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 44, Part. 353, Sub. 97, Zc. 1 Categoria C1 Cl.9, Cons. 65 mq Superficie catastale 70 mq Rendita € 2.631,86 Piano terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	44	353	97	1	C1	9	65 MQ	70 mq	2631,86 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo si sono riscontrate alcune difformità all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento: creazione di vani con utilizzo di pannelli in cartongesso. Meglio indicati negli elaborati planimetri allegati. Le difformità risultano sia nei progetti depositati nel Comune di Genova Ed. privata) che nella planimetria catastale.

Per sanare le incongruenze comunali e catastali occorrerà una nuova presentazione in Comune delle varianti riscontrate e l'aggiornamento catastale per un costo professionale di € 2500,00 circa + I.V.A. e C.N.G.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta attualmente di proprietà del Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ ed è concesso in locazione ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~, con regolare contratto: TLG21T016346000UC, registrato telematicamente il 29/09/2021. Successivamente, tramite scrittura privata di cessione del contratto, la ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ è subentrata come attuale conduttrice, con registrazione telematica avvenuta il 04/10/2022.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in stato conservativo discreto.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in un contesto condominiale

Non Si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e condizioni manutentive discrete. La struttura è in c.a., le pareti interne sono prevalentemente in tinta bianca, pavimentazione in piastrelle di graniglia: Gli infissi sono in parte in alluminio e in parte in legno. Presenti serrande in discrete condizioni. Presente condizionatore. Impianto termico tradizionale con termosifoni. Impianto elettrico sotto traccia. No posto auto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, 16100, EDIFICIO CIV. 14AR, SCALA -, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/09/2021
- Scadenza contratto: 14/10/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto TLG21T016346000UC registrato telematicamente.

Successivamente, tramite scrittura privata di cessione del contratto, la ~~_____~~ (C.F. ~~_____~~) è subentrata come attuale conduttrice, con registrazione telematica avvenuta il 04/10/2022.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 800,00

Nella locazione non sono comprese le spese di ordinaria amministrazione quantificate a € 1200,00 annui (€ 100,00 mensili oltre locazione mensile)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1992 al 08/01/2026	~~Genova 07/07/2009~~ ~~Genova 07/07/2009~~ ~~Genova 07/07/2009~~ ~~Genova 07/07/2009~~ ~~Genova 07/07/2009~~	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 08/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 07/07/2009
Reg. gen. 22335 - Reg. part. 4184
Importo: € 280.000,00
A favore di ~~Genova 07/07/2009~~
Contro ~~Genova 07/07/2009~~

Trascrizioni

- **atto giudiziario**
Trascritto a Genova il 12/06/2026
Reg. gen. 43378 - Reg. part. 34100

A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

L'ipoteca è riferita agli immobili censiti al catasto urbano Sez. GED foglio 44 particella 353 sub.5 e Sez. GED foglio 44 particella 353 sub.6, accorpati successivamente hanno dato origine al subalterno 97 oggetto di esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono diritti demaniali o usi civili. L'immobile risulta agibile.

Sono presenti pratiche precedenti depositate in comune difforni allo stato reale dei luoghi. (prot. art.26 486/1995 e cila 5111/2021)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 civili. L'immobile risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA DONGHI, 16100, edificio CIV. 14AR, scala -, piano T
NEGOZIO UBICATO AL PIANO TERRENO DI UN EDIFICIO COSTRUITO NEL 1952, COMPOSTO DA:
INGRESSO, N.DUE SERVIZI IGIENICI, SALA MASSAGGI, DISIMPEGNO, RIPOSTIGLIO, CAMERA,
CORRIDOIO, CUCINA. BUONA PARTE DELLE DIVISIONI DEI VANI SONO DIVISE DA PANNELLI IN
CARTONGESSO. L'IMMOBILE E SITUATO IN VIA DONGHI 14, 14 A r. (zona S. Fruttuoso), presenti
parcheggi, zona servita da negozi di vicinato e da mezzi pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 353, Sub. 97, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 64.588,60

Il valore del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Pur rilevandosi la presenza di un contratto di locazione ad uso commerciale, con scadenza fissata al 14.10.2027, non si è ritenuto necessario apportare alcuna svalutazione prudenziale (abbattimento per stato di occupazione) al valore finale stimato dell'immobile, per le seguenti motivazioni tecnico-economiche:

Congruità e prudenza del valore base: La valutazione di stima formulata si attesta già su valori unitari medio-bassi rispetto al valore di mercato corrente per la zona omogenea di riferimento, incorporando nativamente criteri di prudenza estimativa;

Profilo di redditività: Il canone pattuito assicura un saggio di rendimento lordo annuo del 15%, parametro medio - alto per il settore, tale da compensare ampiamente il temporaneo vincolo indisponibile dell'immobile e garantire la piena appetibilità del bene sul mercato.

Pertanto, il valore di stima attribuito riflette fedelmente il più probabile valore di mercato del cespite nelle condizioni attuali.

Si rende noto che il costo per il ripristino delle difformità riscontrate sull'immobile, sia in ambito

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Genova (GE) - VIA DONGHI, 16100, edificio CIV. 14AR, scala -, piano T	73,90 mq	874,00 €/mq	€ 64.588,60	100,00%	€ 64.588,60
Valore di stima:					€ 64.588,60

Valore di stima: € 64.588,60

Valore finale di stima: € 64.588,60

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 21/09/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Selis Enrico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - UBICAZ. IMM. (Aggiornamento al 23/06/2026)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - DOC. CATASTALE (Aggiornamento al 23/06/2026)
- ✓ N° 3 Altri allegati - DOC. COMUNALE (Aggiornamento al 23/06/2026)
- ✓ N° 4 Altri allegati - CERTIF. IPOCATASTALE (Aggiornamento al 23/06/2026)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ELAB. PLANIMETRICI (Aggiornamento al 23/06/2026)
- ✓ N° 6 Foto - DOC.FOTOG. (Aggiornamento al 23/06/2026)

- ✓ N° 7 Altri allegati - CONTRATTO LOCAZ. (Aggiornamento al 23/06/2026)
- ✓ N° 8 Altri allegati - SITUAZ. CONTABILE CONDOMIN. (Aggiornamento al 23/06/2026)
- ✓ N° 9 Altri allegati - CERT. ENERG. (APE) (Aggiornamento al 23/06/2026)
- ✓ N° 10 Altri allegati - QUOTAZ. IMMOBILIARI (Aggiornamento al 23/06/2026)
- ✓ N° 11 Certificato di agibilità / abitabilità - CERTIFICATO AGIBILITA' (Aggiornamento al 23/06/2026)
- ✓ N° 12 Altri allegati - ONORARIO (Aggiornamento al 23/06/2026)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Scrittura privata di cessione contratto di locazione (Aggiornamento al 01/09/2026)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 16/09/2026)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - VIA DONGHI, 16100, edificio CIV. 14AR, scala -, piano T. NEGOZIO UBICATO AL PIANO TERRENO DI UN EDIFICIO COSTRUITO NEL 1952, COMPOSTO DA: INGRESSO, N.DUE SERVIZI IGIENICI, SALA MASSAGGI, DISIMPEGNO, RIPOSTIGLIO, CAMERA, CORRIDOIO, CUCINA. BUONA PARTE DELLE DIVISIONI DEI VANI SONO DIVISE DA PANNELLI IN CARTONGESSO. L'IMMOBILE E SITUATO IN VIA DONGHI 14, 14 A r. (zona S. Fruttuoso), presenti parcheggi, zona servita da negozi di vicinato e da mezzi pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 353, Sub. 97, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono diritti demaniali o usi civili. L'immobile risulta agibile. Sono presenti pratiche precedenti depositate in comune difformi allo stato reale dei luoghi. (prot. art.26 486/1995 e cila 5111/2021)

Prezzo base d'asta: € 64.588,60

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 482/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.588,60

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA DONGHI, 16100, edificio CIV. 14AR, scala -, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 353, Sub. 97, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	73,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in stato conservativo discreto.		
Descrizione:	NEGOZIO UBICATO AL PIANO TERRENO DI UN EDIFICIO COSTRUITO NEL 1952, COMPOSTO DA: INGRESSO, N.DUE SERVIZI IGIENICI, SALA MASSAGGI, DISIMPEGNO, RIPOSTIGLIO, CAMERA, CORRIDOIO, CUCINA. BUONA PARTE DELLE DIVISIONI DEI VANI SONO DIVISE DA PANNELLI IN CARTONGESSO. L'IMMOBILE E' SITUATO IN VIA DONGHI 14, 14 A r. (zona S. Fruttuoso), presenti parcheggi, zona servita da negozi di vicinato e da mezzi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

