
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellotta Gaetano, nell'Esecuzione Immobiliare 465/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 465/2025 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 51.305,25	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20



INCARICO

In data 30/12/2025, 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 31/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Dei Giustiniani civ. 17/22, interno 22, piano 8

DESCRIZIONE

L'immobile in perizia, inserito in pieno centro storico della città metropolitana di Genova, è un appartamento (A/4) posto al piano ottavo di fabbricato condominiale contraddistinto con il civico 17 di Via Dei Giustiniani (quartiere della Maddalena, Municipio I Centro Est), che si sviluppa complessivamente su otto piani fuori terra (v. foto 1, 2, 3, 4 e 5) oltre al piano terreno (v. vista aerea di cui al doc. 3).

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali l'appartamento viene identificato alla sezione urbana GEA, foglio 84, particella 471, subalterno 10, categoria A/4 (v. certificato catastale sub doc. 1). Via Dei Giustiniani (v. foto 5) è strada pubblica ma carrabile solo per veicoli autorizzati e di medie dimensioni. Tale via è direttamente collegata da un lato con Salita Pollaioli verso est (che conduce in Piazza Matteotti e in Piazza De Ferrari) mentre, sul versante opposto, si immette nella Piazza San Giorgio, quindi poco oltre verso il Porto Antico, seguendo in direzione parallela altri assi stradali importanti della zona: Via Canneto il Lungo, Via San Lorenzo e Via San Bernardo (anche questi con limitazioni alla circolazione più restrittive).

All'interno del sedime dell'edificio è inserito un ufficio AMIU con spogliatoi per il personale (Unità Territoriale Centro Storico).

Ai fini descrittivi dell'immobile, si fa riferimento sia alla planimetria catastale di cui al doc. 2, anche se la relativa rappresentazione grafica non corrisponde esattamente allo stato reale dei luoghi, sia alla restituzione grafica schematica predisposta dallo scrivente Perito Stimatore (v. doc. 6) e in particolare, proseguendo in senso antiorario a partire dalla porta di ingresso, il bene risulta così composto: scaletta di n. 3 scalini che dalla porta di accesso conduce nella zona pranzo-soggiorno (foto 6); salone utilizzato come pranzo-soggiorno di circa mq 23 e con altezza di m 3,00 (foto 7, 8, 9); in fondo a tale salone, verso nord (v. doc. 2 e schema grafico di cui al doc. 3) è presente un vano di circa mq 11 utilizzato come camera, che tuttavia nella planimetria catastale di cui al doc. 2 coincide con uno spazio destinato a parte del terrazzo; considerando che anche presso l'Archivio Progetti comunale non si riscontra alcuna pratica edilizia eventualmente presentata come richiesta di sanatoria, tale vano (raffigurato nelle foto 11, 12, 13, 14) è da considerarsi abusivo ai fini della presente relazione di stima (la foto 15 rappresenta un lato esterno del manufatto visto dal terrazzo); proseguendo, si incontra un ampio terrazzo al piano di spazio libero di circa mq 75 da cui possono godersi ampie viste panoramiche della città (v. foto 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24); su un'altra porzione di detto terrazzo, verso sud, è presente un secondo volume di circa mq 8, che non trova riscontro in planimetria, utilizzato prevalentemente come ripostiglio e delimitato da telo di plastica trasparente con cerniere per l'accesso e copertura con telo opaco fissato su alcuni listelli in legno (v. foto 25, 26, 27); dietro tale secondo volume è presente un'altra porzione di terrazzo (mq 8 circa) di forma allungata ove sono installati la caldaia pensile e il contatore dell'acqua e dove affacciano le finestre di bagno e cucina (v. foto 28, 29, 30, 31); bagno di circa mq 3 accessoriato con i quattro sanitari compresa doccia con cabina (v. foto 32, 33, 34, 35, 36 - per la presenza di serbatoio dell'acqua soppalcato, l'altezza utile interna del bagno è di soli m 2,15); cucina di circa mq 5 (visibile nelle foto 37, 38, 39, 40, 41). In generale la zona è carente di posti auto, ma nelle immediate vicinanze è possibile raggiungere Piazza De Ferrari con alta frequenza di servizi di trasporto urbano e la più vicina stazione

metropolitana (San Giorgio o De Ferrari) sono distanti un paio di centinaia di metri in linea d'aria. Il quartiere della Maddalena, facendo parte del Centro Storico, è zona fortemente urbanizzata; ben servita da numerosissimi negozi dislocati nelle vicinanze dell'immobile de quo nonché munita di servizi quali scuole dell'obbligo, farmacie, banche ecc.; l'imbotto autostradale di Genova-ovest a Sampierdarena dista circa km 3 dalla vicina Piazza Caricamento.

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** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Dei Giustiniani civ. 17/22, interno 22, piano 8

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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 a firma del Notaio Giuseppe Castellana di Genova datata 17.12.2025 e pertanto, ai sensi dell'art. 567 cpc, gli adempimenti da parte del creditore procedente possono ritenersi completi.

L'ispezione ipotecaria eseguita dal sottoscritto in data 22.03.2026 (v. doc. 4) presso il sito dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, conferma che le formalità indicate risultano congrue con quanto dichiarato nella relazione notarile di cui sopra e con riferimento alla completezza della documentazione ex art. 567 cpc.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Si segnala che il Sig. **** Omissis **** è deceduto in data 12.2.2026 (v. certificato di morte di cui al doc. 23, nel quale l'Ufficiale di Stato Civile dà atto che il de cuius al momento della morte risultava coniugato con tale **** Omissis ****, senza ulteriori specificazioni).

CONFINI

Con riferimento alla planimetria catastale di cui al doc. 2, i confini dell'immobile di Via Dei Giustiniani civ. 17/22 risultano:

- a nord con muro perimetrale verso Via Dei Giustiniani;
- a est con vano scale e ascensore;
- a sud con distacco verso Vico Semino;
- a ovest con distacco verso Vico della Virtù.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,00 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	3,00 m	8
Terrazzo	71,00 mq	79,00 mq	0,1772	14,00 mq	0,00 m	8
Totale superficie convenzionale:				57,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,00 mq		

Si fa presente che la superficie lorda dell'appartamento è stata considerata pari a mq 57, coerentemente con quella catastale, mentre la superficie netta del terrazzo di mq 95 comprende anche le superfici abusivamente coperte con i due volumi non regolari dal punto di vista edilizio-urbanistico.

Si precisa inoltre che i mq 31 di superficie coperta netta si riferiscono all'immobile come rappresentato graficamente nella planimetria catastale e quindi con esclusione della superficie dei due volumi irregolari indicati nello schema grafico di cui al doc. 6.

Analogamente, le superfici del terrazzo occupate dai due volumi abusivi (v. doc. 2 e 6), vengono conteggiate come superfici scoperte.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il certificato storico catastale è allegato sub doc. 1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEA	84	471	10	1A	A4	6	2,5 vani	57 mq	180,76 €	8	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La rappresentazione grafica della planimetria catastale (doc. 2) non corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato dallo scrivente in occasione del sopralluogo, né presso l'Ufficio Archivio Progetti del Comune di Genova è reperibile alcuna documentazione progettuale riguardante gli abusi edilizi rilevati. Nell'elenco progetti reperibili presso l'Archivio del Comune di Genova (v. ultimo allegato al doc. 5) è visionabile un progetto in sanatoria, ma riguardante solo il mantenimento della modifica di finestra in portafinestra, come si vedrà nel capitolo relativo alla regolarità edilizia. Lo stato attuale dei luoghi è riportato nello schema planimetrico di cui al doc. 6.

Con riferimento invece a quanto riportato nella planimetria catastale di cui al doc. 2 rispetto allo stato reale dei luoghi, si riscontra quanto segue:

- il tramezzo che divide in due porzioni la sala pranzo-soggiorno non è di fatto esistente, come verificabile dalle foto n. 7, 8, 9 allegate al doc. 7;
- la zona nord del terrazzo nello stato reale viene occupata da un volume in muratura con copertura a struttura in legno e dotato di finestra affacciante a ovest (v. doc. 6 e fotografie n. 11, 12, 13, 14, 15);
- un altro volume delimitato da telo in plastica trasparente e coperto da struttura in legno e telo opaco, occupa un'altra porzione di terrazzo nella zona sud-ovest (v. doc. 6 e fotografie n. 18, 25, 26, 27).

Alla luce di quanto esposto, si ritiene necessario un aggiornamento grafico della planimetria catastale uniformando quindi la consistenza degli ambienti rispetto allo stato reale dei luoghi, previa presentazione di pratica edilizia di richiesta di sanatoria onerosa. Tenendo tuttavia conto dell'ubicazione dell'immobile in zona di ambito di conservazione del Centro Storico Urbano (v. doc. 5), in questa sede e nella fattispecie non può essere garantita dal punto di vista edilizio-urbanistico la conservazione dei volumi abusivamente realizzati e pertanto, ai fini della valutazione dell'immobile, si terrà conto dell'onere necessario alla loro demolizione e allontanamento dei materiali.

PRECISAZIONI

Come già segnalato, il Sig. **** Omissis **** è deceduto in data 12.2.2026 (v. certificato di morte di cui al doc. 23, nel quale l'Ufficiale di Stato Civile dà atto che il de cuius al momento della morte risultava coniugato con tale **** Omissis ****, senza ulteriori specificazioni).

STATO CONSERVATIVO

Come rilevabile dalle fotografie allegate nonché dalle precedenti descrizioni, l'immobile di civile abitazione, al suo interno, risulta in stato conservativo generale ordinario.

PARTI COMUNI

Non si riscontrano parti comuni tipo giardini condominiali, appartamento per portinaio e/o reception, ecc. All'immobile oggetto di perizia non è neppure asservita alcuna cantina.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio condominiale

Fondazioni: cemento armato a platea;

Esposizione: l'immobile è collocato all'ultimo piano con terrazzo circostante di fabbricato condominiale dal quale è possibile godere di scorci panoramici (v. materiale fotografico allegato);

Strutture: pilastri e travi in cemento armato;

Copertura del condominio: a lastrici solari (v. doc. 3);

Muri perimetrali: mattoni e camera d'aria ultimati con intonaco; stato di manutenzione mediocre (v. foto 1, 2, 3, 4, 5);

Vano scale: condizioni sufficienti (v. foto 42, 43, 44, 45, 47);

L'edificio è dotato di ascensore (v. foto 46) e videocitofono.

Appartamento oggetto di pignoramento

Soffitti: altezza utile interna cm 300 e cm 214 nel servizio igienico;

Pavimentazione interna: piastrelle di grosse dimensioni in ceramica con sfumature azzurre nel vano pranzo-soggiorno e bagno; di colore bianco in cucina (v. foto allegate);

Il bagno, con propria finestra, è attrezzato con piatto e cabina doccia, lavabo, bidet e w.c. e le pareti presentano rivestimento ceramico bianco-grigio quasi fino a quota soffitto;

Infissi: finestre in alluminio rivestite in legno; porta del bagno in legno con vetro (la cucina è collegata direttamente con il vano pranzo-soggiorno senza porta); le aperture di finestre e portefinestre sono chiuse esternamente da avvolgibili in plastica (v. foto allegate);

Impianti: l'appartamento è fornito di impianto elettrico sottotraccia; l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia pensile di marca Beretta posta esternamente (v. foto 30); superfici radianti in alluminio (v. foto). Si precisa che il vano in muratura a nord costruito abusivamente e utilizzato come camera da letto risulta dotato di calorifero. Ovviamente gli impianti ivi presenti, incluso quelli idrici e di scarichi, sono da verificare.

Terreno esclusivo: non presente;

Posto auto: non presente;

Dotazioni condominiali: ascensore e videocitofono.

STATO DI OCCUPAZIONE



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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 30/06/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Durante il sopralluogo peritale, l'appartamento risultava di fatto occupato dai Sig.ri **** Omissis **** che dichiaravano di essere titolari di contratto di locazione regolarmente registrato. SO.VE.MO. inoltrava al sottoscritto copia di tale contratto, che tuttavia non conteneva riferimenti alla registrazione (v. doc. 8). In data 26.02.2026 lo scrivente inoltrava richiesta via pec all'Agenzia delle Entrate (protocollata con numero 47141 del 26.02.2026 - v. doc. 9), ma non ricevendo alcun riscontro, inviava sempre via pec ulteriore sollecito in data 14.3.2026, di cui si dirà a breve. Successivamente perveniva allo scrivente con mail del 13.03.2026 da parte di SO.VE.MO. specificazione da parte dell'Avv.**** Omissis **** per conto della Sig.ra **** Omissis **** (attuale vedova dell'esecutato), il quale faceva presente che "la registrazione del contratto non esisterebbe", ma sussistendo diverse dichiarazioni dei redditi, l'Agenzia delle Entrate si sarebbe pronunciata ritenendo il contratto di locazione a tutti gli effetti valido. A sostegno, veniva allegata comunicazione da parte dell'Agenzia delle Entrate a seguito di istanza del 02.03.2026 con prot. n. 50236 nella quale all'oggetto viene indicato il numero 3298 serie 3 del 2011 Ufficio TLF e che "il contratto in argomento risulta prorogato fino al 30/06/2023 in cedolare secca" (v. doc. 10).

A seguito del sollecito trasmesso dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate in data 14.03.2026, l'Agenzia stessa trasmetteva il 18.3.2026 copia di interrogazione telematica dalla quale pare evincersi che il contratto di locazione in argomento è prorogato fino al 30.6.2027 e che in data 12.2.2026 (cioè il giorno del decesso dell'esecutato **** Omissis ****) è annotato il subentro di soggetto con il seguente codice fiscale: **** Omissis ****, che pare corrispondere all'anagrafica della vedova Sig.ra **** Omissis ****.

Pertanto, ai fini della presente perizia e dalla documentazione prodotta, tale contratto di locazione in cedolare secca n. 3298 Serie 3/2011, ad oggi in corso, risulterebbe opponibile alla Procedura Esecutiva che ci occupa, in quanto la data di stipula risulterebbe antecedente al pignoramento, notificato a parte eseguita il 22.10.2025.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

PROVENIENZE VENTENNALI



Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 04/12/2025
Reg. gen. 41656 - Reg. part. 32725
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

La zona urbanistica ove è ubicato l'immobile in perizia è la AC-CS, Ambito di conservazione del centro storico urbano (PUC Comune di Genova), di cui si allega copia cartografica e legenda (doc. 5).

La tavola relativa al "Livello Paesaggistico Puntuale" del PUC comunale, per quanto riguarda le modalità di interventi edilizi, rimanda alla scheda dell'ambito del Centro Storico e comunque l'ottica generale è quella della valorizzazione dell'insieme e della promozione di attività culturali che contribuiscano ad implementare "l'attrattività turistica internazionale" (v. doc. 5); l'immobile non è vincolato ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e successive mm. e ii.

Per quanto riguarda i Vincoli Geomorfologici imposti dal PUC, l'immobile non viene ricompreso in alcuna specifica zona (v. doc. 5).

La zonizzazione geologica del territorio inserisce l'immobile in "Zona C: Aree con suscettività d'uso limitata" (doc. 5).

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultano complete.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda l'edificio, presso gli uffici comunali sono riscontrabili vari progetti:

- un primo progetto n. 557 del 09.06.1949 e una variante del 04.07.1949 sono riferiti alla ricostruzione di edificio in cemento armato (fin dalle fondazioni) sito in Via Dei Giustiniani 17, in allora distrutto a causa degli eventi bellici; la relativa approvazione del progetto avvenne il 03.07.1950 con protocollo n. 1229;
- altro progetto n. 724/1949 riguarda specificamente il civ. 15 di Via Dei Giustiniani, anche se alcuni documenti fanno riferimento al civ. 17; di fatto il fabbricato del civ. 15 poi diventerà civ. 17;
- all'interno del fascicolo riguardante altro progetto n. 778/1949 è contenuta la richiesta di variante datata 04.07.1949 (doc. 12) che ottenne l'approvazione in data 03.07.1950 con prot. n. 1229 (v. doc. 13). In tale documento si rileva che la costruzione sopraelevata dovesse essere coperta a tetto di ardesia (cosa che nella realtà non si è verificata come visibile dalla vista aerea di cui al doc. 3). Di fatto però i prospetti del progetto approvato non contemplano tale copertura a falde in ardesia (il doc. 14 ne raffigura uno ove la copertura è piana). Inizialmente la destinazione del volume al piano copertura era a "Lavanderia - Serbatoi acqua" (v. doc. 15) e successivamente la destinazione del medesimo volume sarà abitativa, come allo stato attuale (v. doc. 16).

Per quanto riguarda l'appartamento in perizia:

- un progetto in sanatoria prot. n. D1334/2003 ottenne il Permesso al mantenimento delle opere con Prot. n.

804 del 18.08.2003 e riguardava la modifica di apertura a nord da finestra a portafinestra (v. doc. 17). Tale varco è poi servito da accesso interno verso il vano creato abusivamente e utilizzato come camera da letto riscaldata e a cui si è fatto già cenno.

Il Certificato di Abitabilità dell'edificio non viene visualizzato online interrogando Consultazioni Pratiche Edilizie del Comune di Genova.

Esiste il vincolo paesaggistico trattandosi di edificio in Centro Storico AC-CS (v. doc. 5).

Come già rilevato nel capitolo riguardante i dati catastali, l'immobile presenta irregolarità rispetto alla relativa documentazione, in quanto la planimetria catastale (v. doc. 2) non è conforme allo stato reale dei luoghi (v. schema planimetrico di cui al doc. 6) e in particolare:

- il tramezzo che divide in due porzioni la sala pranzo-soggiorno non è di fatto esistente, come verificabile dalle foto n. 7, 8, 9 allegate al doc. 7 e nello schema grafico di cui al doc. 6;

- la zona nord del terrazzo nello stato reale viene occupata da un volume in muratura di circa mq 11,90 netti con copertura a struttura in legno e dotato di finestra (v. doc. 6 e fotografie n. 11, 12, 13, 14, 15) le cui altezze interne nette variano da cm 272 a cm 228;

- un altro volume delimitato da telo in plastica trasparente e coperto da struttura in legno e telo opaco, occupa un'altra porzione di terrazzo nella zona sud-ovest (v. doc. 6 e fotografie n. 18, 25, 26, 27).

Alla luce di quanto esposto, si ritiene necessario un aggiornamento grafico della planimetria catastale uniformando quindi la consistenza degli ambienti rispetto allo stato reale dei luoghi. Occorrerebbe procedere ad analogo aggiornamento anche per quanto riguarda l'aspetto edilizio tramite richiesta di sanatoria, anche in quanto presso gli uffici di Edilizia Privata del Comune di Genova non si riscontra alcuna pratica edilizia (v. doc. 5), neppure con riferimento a istanze di condono. Ma come già accennato, considerando l'ubicazione dell'immobile in zona di ambito di conservazione del Centro Storico Urbano (v. doc. 5), in questa sede e allo stato attuale non può essere garantita dal punto di vista edilizio-urbanistico la conservazione dei volumi abusivamente realizzati e pertanto, ai fini della valutazione dell'immobile, si terrà conto dell'onere necessario alla demolizione e allontanamento dei materiali.

Si specifica quindi che gli oneri tecnici e fiscali necessari alla regolarizzazione dell'aspetto catastale ammontano a circa € 700,00 (riguardante solo il tramezzo interno demolito), mentre quelli riguardanti la messa in pristino potrebbero ammontare a circa € 15.000,00, compresa la modifica degli impianti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

E' stato compilato dal sottoscritto, ai fini della presente perizia, l'Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'immobile di cui trattasi e qui allegato sub docc. 18 e 19, i cui dati risultano: APE n. 07202612267/2026 con scadenza 16.03.2036.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Come risultante dalla mail del 02.03.2026 inviata dall'Amministrazione del Condominio di Via Dei Giustiniani 17 allo scrivente (v. doc. 20), allo stato non risultano deliberate opere di straordinaria manutenzione alle parti comuni dell'edificio, anche se l'assemblea condominiale dell'1/10/2024 deliberava opere all'impianto ascensore. Inoltre:

- non vi sono liti giudiziarie e/o cause pendenti in corso;
 - le spese ordinarie annue relative all'appartamento de quo dell'ultimo consuntivo erano pari a € 835,00 circa;
 - alla data del 02.03.2026 risultava un debito residuo ancora da pagare di € 1.394,75 tra spese ordinarie e straordinarie,
 - i millesimi di proprietà dell'immobile sono pari a 9,00; quelli relativi alle scale 31; quelli per l'ascensore 38.
- Il regolamento di condominio viene allegato sub. doc. 21.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di lotto unico 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 Dei Giustiniani civ. 17/22, interno 22, piano 8
L'immobile in perizia, inserito in pieno centro storico della città metropolitana di Genova, è un appartamento (A/4) posto al piano ottavo di fabbricato condominiale contraddistinto con il civico 17 di Via Dei Giustiniani (quartiere della Maddalena, Municipio I Centro Est), che si sviluppa complessivamente su otto piani fuori terra (v. foto 1, 2, 3, 4 e 5) oltre al piano terreno (v. vista aerea di cui al doc. 3). Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali l'appartamento viene identificato alla sezione urbana GEA, foglio 84, particella 471, subalterno 10, categoria A/4 (v. certificato catastale sub doc. 1). Via Dei Giustiniani (v. foto 5) è strada pubblica ma carrabile solo per veicoli autorizzati e di medie dimensioni. Tale via è direttamente collegata da un lato con Salita Pollaioli verso est (che conduce in Piazza Matteotti e in Piazza De Ferrari) mentre, sul versante opposto, si immette nella Piazza San Giorgio, quindi poco oltre verso il Porto Antico, seguendo in direzione parallela altri assi stradali importanti della zona: Via Canneto il Lungo, Via San Lorenzo e Via San Bernardo (anche questi con limitazioni alla circolazione più restrittive). All'interno del sedime dell'edificio è inserito un ufficio AMIU con spogliatoi per il personale (Unità Territoriale Centro Storico). Ai fini descrittivi dell'immobile, si fa riferimento sia alla planimetria catastale di cui al doc. 2, anche se la relativa rappresentazione grafica non corrisponde esattamente allo stato reale dei luoghi, sia alla restituzione grafica schematica predisposta dallo scrivente Perito Stimatore (v. doc. 6) e in particolare, proseguendo in senso antiorario a partire dalla porta di ingresso, il bene risulta così composto: scaletta di n. 3 scalini che dalla porta di accesso conduce nella zona pranzo-soggiorno (foto 6); salone utilizzato come pranzo-soggiorno di circa mq 23 e con altezza di m 3,00 (foto 7, 8, 9); in fondo a tale salone, verso nord (v. doc. 2 e schema grafico di cui al doc. 3) è presente un vano di circa mq 11 utilizzato come camera, che tuttavia nella planimetria catastale di cui al doc. 2 coincide con uno spazio destinato a parte del terrazzo; considerando che anche presso l'Archivio Progetti comunale non si riscontra alcuna pratica edilizia eventualmente presentata come richiesta di sanatoria, tale vano (raffigurato nelle foto 11, 12, 13, 14) è da considerarsi abusivo ai fini della presente relazione di stima (la foto 15 rappresenta un lato esterno del manufatto visto dal terrazzo); proseguendo, si incontra un ampio terrazzo al piano di spazio libero di circa mq 75 da cui possono godersi ampie viste panoramiche della città (v. foto 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24); su un'altra porzione di detto terrazzo, verso sud, è presente un secondo volume di circa mq 8, che non trova riscontro in planimetria, utilizzato prevalentemente come ripostiglio e delimitato da telo di plastica trasparente con cerniere per l'accesso e copertura con telo opaco fissato su alcuni listelli in legno (v. foto 25, 26, 27); dietro tale secondo volume è presente un'altra porzione di terrazzo (mq 8



circa) di forma allungata ove sono installati la caldaia pensile e il contatore dell'acqua e dove affacciano le finestre di bagno e cucina (v. foto 28, 29, 30, 31); bagno di circa mq 3 accessorato con i quattro sanitari compresa doccia con cabina (v. foto 32, 33, 34, 35, 36 - per la presenza di serbatoio dell'acqua soppalcato, l'altezza utile interna del bagno è di soli m 2,15); cucina di circa mq 5 (visibile nelle foto 37, 38, 39, 40, 41). In generale la zona è carente di posti auto, ma nelle immediate vicinanze è possibile raggiungere Piazza De Ferrari con alta frequenza di servizi di trasporto urbano e la più vicina stazione metropolitana (San Giorgio o De Ferrari) sono distanti un paio di centinaia di metri in linea d'aria. Il quartiere della Maddalena, facendo parte del Centro Storico, è zona fortemente urbanizzata; ben servita da numerosissimi negozi dislocati nelle vicinanze dell'immobile de quo nonché munita di servizi quali scuole dell'obbligo, farmacie, banche ecc.; l'imbocco autostradale di Genova-ovest a Sampierdarena dista circa km 3 dalla vicina Piazza Caricamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 471, Sub. 10, Zc. 1A, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 68.400,00

L'ultima pubblicazione OMI disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate è relativa al secondo semestre 2025 (v. doc. 22). Per la tipologia edilizia ad abitazione di tipo economico (A/3) viene indicato un valore di mercato minimo pari a €/mq 1.650,00, ma considerando che nella fattispecie trattasi di immobile di tipo popolare (A/4) e con riferimento alle caratteristiche tutte esposte, si ritiene più congruo applicare un valore al mq di € 1.600,00 e, per quanto riguarda lo stato di occupazione dell'immobile con esistenza di contratto di locazione opponibile alla Procedura, si ritiene di dover decurtare il valore del 25% come segue: €/mq (1.600,00 - 1.600,00*0,25) = circa €/mq 1.200,00.

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

Le fonti di informazione si sono concretizzate utilizzando la banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio come già riferito, dei borsini immobiliari e/o informazioni di agenzie immobiliari anche online.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Dei Giustiniani civ. 17/22, interno 22, piano 8	57,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 68.400,00	100,00%	€ 68.400,00
Valore di stima:					€ 68.400,00

Valore di stima: € 68.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1.394,00	€



Oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale con rimessa in pristino dello status quo (eliminazione abusi)	15.700,00	€
---	-----------	---

Valore finale di stima: € 51.305,25

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 24/03/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato storico catastale (Aggiornamento al 01/02/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetria catastale (Aggiornamento al 01/02/2026)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Vista aerea
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione oipotecaria (Aggiornamento al 22/03/2026)
- ✓ N° 5 Altri allegati - PUC, Paesaggio, Vincoli idogeologici, elenco progetti Archivio Comunale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Schema planimetrico dell'immobile predisposto dal Perito Stimatore
- ✓ N° 7 Altri allegati - Fotografie (Aggiornamento al 17/02/2026)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Contratto di locazione senza riferimenti di registrazione
- ✓ N° 9 Altri allegati - Pec del 26.02.2026 Perito/Agenzia delle Entrate e riscontro con protocollo
- ✓ N° 10 Altri allegati - Risposta Agenzia delle Entrate a istanza del 02.03.2026 protocollo n. 50236 (Aggiornamento al 13/03/2026)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Nota di nuova numerazione del civico (Progetto n. 778/1949)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Richiesta di Variante del 04/07/1949
- ✓ N° 13 Altri allegati - Approvazione Progetto prot. n. 1229 del 03.07.1950
- ✓ N° 14 Altri allegati - Tavola progettuale rappresentante il prospetto del caseggiato lato Vico Semino
- ✓ N° 15 Altri allegati - Destinazione iniziale del volume a lavanderia divenuto poi appartamento
- ✓ N° 16 Altri allegati - Destinazione finale abitativa dello stesso volume



- ✓ N° 17 Altri allegati - Progetto in sanatoria D-1334/2003
- ✓ N° 18 Altri allegati - APE n. 07202612267/2026
- ✓ N° 19 Altri allegati - Allegati all'APE
- ✓ N° 20 Altri allegati - Mail del 02.03.2026 Amministrazione Condominio/Perito Stimatore
- ✓ N° 21 Altri allegati - Regolamento di condominio
- ✓ N° 22 Altri allegati - Quotazioni OMI del II semestre 2025
- ✓ N° 23 Altri allegati - Certificato di morte del Sig. _____ i### avvenuta in data 1
(Aggiornamento al 23/02/2026)
- ✓ N° 24 Altri allegati - Riscontro Agenzia delle Entrate del 18/03/2026
- ✓ N° 25 Altri allegati - Trascrizione verbale di pignoramento (Aggiornamento al 22/03/2026)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Dei Giustiniani civ. 17/22, interno 22, piano 8
L'immobile in perizia, inserito in pieno centro storico della città metropolitana di Genova, è un appartamento (A/4) posto al piano ottavo di fabbricato condominiale contraddistinto con il civico 17 di Via Dei Giustiniani (quartiere della Maddalena, Municipio I Centro Est), che si sviluppa complessivamente su otto piani fuori terra (v. foto 1, 2, 3, 4 e 5) oltre al piano terreno (v. vista aerea di cui al doc. 3). Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali l'appartamento viene identificato alla sezione urbana GEA, foglio 84, particella 471, subalterno 10, categoria A/4 (v. certificato catastale sub doc. 1). Via Dei Giustiniani (v. foto 5) è strada pubblica ma carrabile solo per veicoli autorizzati e di medie dimensioni. Tale via è direttamente collegata da un lato con Salita Pollaioli verso est (che conduce in Piazza Matteotti e in Piazza De Ferrari) mentre, sul versante opposto, si immette nella Piazza San Giorgio, quindi poco oltre verso il Porto Antico, seguendo in direzione parallela altri assi stradali importanti della zona: Via Canneto il Lungo, Via San Lorenzo e Via San Bernardo (anche questi con limitazioni alla circolazione più restrittive). All'interno del sedime dell'edificio è inserito un ufficio AMIU con spogliatoi per il personale (Unità Territoriale Centro Storico). Ai fini descrittivi dell'immobile, si fa riferimento sia alla planimetria catastale di cui al doc. 2, anche se la relativa rappresentazione grafica non corrisponde esattamente allo stato reale dei luoghi, sia alla restituzione grafica schematica predisposta dallo scrivente Perito Stimatore (v. doc. 6) e in particolare, proseguendo in senso antiorario a partire dalla porta di ingresso, il bene risulta così composto: scaletta di n. 3 scalini che dalla porta di accesso conduce nella zona pranzo-soggiorno (foto 6); salone utilizzato come pranzo-soggiorno di circa mq 23 e con altezza di m 3,00 (foto 7, 8, 9); in fondo a tale salone, verso nord (v. doc. 2 e schema grafico di cui al doc. 3) è presente un vano di circa mq 11 utilizzato come camera, che tuttavia nella planimetria catastale di cui al doc. 2 coincide con uno spazio destinato a parte del terrazzo; considerando che anche presso l'Archivio Progetti comunale non si riscontra alcuna pratica edilizia eventualmente presentata come richiesta di sanatoria, tale vano (raffigurato nelle foto 11, 12, 13, 14) è da considerarsi abusivo ai fini della presente relazione di stima (la foto 15 rappresenta un lato esterno del manufatto visto dal terrazzo); proseguendo, si incontra un ampio terrazzo al piano di spazio libero di circa mq 75 da cui possono godersi ampie viste panoramiche della città (v. foto 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24); su un'altra porzione di detto terrazzo, verso sud, è presente un secondo volume di circa mq 8, che non trova riscontro in planimetria, utilizzato prevalentemente come ripostiglio e delimitato da telo di plastica trasparente con cerniere per l'accesso e copertura con telo opaco fissato su alcuni listelli in legno (v. foto 25, 26, 27); dietro tale secondo volume è presente un'altra porzione di terrazzo (mq 8 circa) di forma allungata ove sono installati la caldaia pensile e il contatore dell'acqua e dove affacciano le finestre di bagno e cucina (v. foto 28, 29, 30, 31); bagno di circa mq 3 accessoriatato con i quattro sanitari compresa doccia con cabina (v. foto 32, 33, 34, 35, 36 - per la presenza di serbatoio dell'acqua soppalcato, l'altezza utile interna del bagno è di soli m 2,15); cucina di circa mq 5 (visibile nelle foto 37, 38, 39, 40, 41). In generale la zona è carente di posti auto, ma nelle immediate vicinanze è possibile raggiungere Piazza De Ferrari con alta frequenza di servizi di trasporto urbano e la più vicina stazione metropolitana (San Giorgio o De Ferrari) sono distanti un paio di centinaia di metri in linea d'aria. Il quartiere della Maddalena, facendo parte del Centro Storico, è zona fortemente urbanizzata; ben servita da numerosissimi negozi dislocati nelle vicinanze dell'immobile de quo nonché munita di servizi quali scuole dell'obbligo, farmacie, banche ecc.; l'imbocco autostradale di Genova-ovest a Sampierdarena dista circa km 3 dalla vicina Piazza Caricamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 471, Sub. 10, Zc. 1A, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: La zona urbanistica ove è ubicato l'immobile in perizia è la AC-CS, Ambito di conservazione del centro storico urbano (PUC Comune di Genova), di cui si allega copia cartografica e

legenda (doc. 5). La tavola relativa al "Livello Paesaggistico Puntuale" del PUC comunale, per quanto riguarda le modalità di interventi edilizi, rimanda alla scheda dell'ambito del Centro Storico e comunque l'ottica generale è quella della valorizzazione dell'insieme e della promozione di attività culturali che contribuiscano ad implementare "l'attrattività turistica internazionale" (v. doc. 5); l'immobile non è vincolato ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e successive mm. e ii. Per quanto riguarda i Vincoli Geomorfologici imposti dal PUC, l'immobile non viene ricompreso in alcuna specifica zona (v. doc. 5). La zonizzazione geologica del territorio inserisce l'immobile in "Zona C: Aree con suscettività d'uso limitata" (doc. 5). Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultano complete.

Prezzo base d'asta: € 51.305,25



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 465/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.305,25

Bene N° 1 - Appartamento

Ubicazione:	Genova (GE) - Via Dei Giustiniani civ. 17/22, interno 22, piano 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 471, Sub. 10, Zc. 1A, Categoria A4	Superficie	57,00 mq
Stato conservativo:	Come rilevabile dalle fotografie allegate nonché dalle precedenti descrizioni, l'immobile di civile abitazione, al suo interno, risulta in stato conservativo generale ordinario.		
Descrizione:	<p>L'immobile in perizia, inserito in pieno centro storico della città metropolitana di Genova, è un appartamento (A/4) posto al piano ottavo di fabbricato condominiale contraddistinto con il civico 17 di Via Dei Giustiniani (quartiere della Maddalena, Municipio I Centro Est), che si sviluppa complessivamente su otto piani fuori terra (v. foto 1, 2, 3, 4 e 5) oltre al piano terreno (v. vista aerea di cui al doc. 3). Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali l'appartamento viene identificato alla sezione urbana GEA, foglio 84, particella 471, subalterno 10, categoria A/4 (v. certificato catastale sub doc. 1). Via Dei Giustiniani (v. foto 5) è strada pubblica ma carrabile solo per veicoli autorizzati e di medie dimensioni. Tale via è direttamente collegata da un lato con Salita Pollaioli verso est (che conduce in Piazza Matteotti e in Piazza De Ferrari) mentre, sul versante opposto, si immette nella Piazza San Giorgio, quindi poco oltre verso il Porto Antico, seguendo in direzione parallela altri assi stradali importanti della zona: Via Canneto il Lungo, Via San Lorenzo e Via San Bernardo (anche questi con limitazioni alla circolazione più restrittive). All'interno del sedime dell'edificio è inserito un ufficio AMIU con spogliatoi per il personale (Unità Territoriale Centro Storico). Ai fini descrittivi dell'immobile, si fa riferimento sia alla planimetria catastale di cui al doc. 2, anche se la relativa rappresentazione grafica non corrisponde esattamente allo stato reale dei luoghi, sia alla restituzione grafica schematica predisposta dallo scrivente Perito Stimatore (v. doc. 6) e in particolare, proseguendo in senso antiorario a partire dalla porta di ingresso, il bene risulta così composto: scaletta di n. 3 scalini che dalla porta di accesso conduce nella zona pranzo-soggiorno (foto 6); salone utilizzato come pranzo-soggiorno di circa mq 23 e con altezza di m 3,00 (foto 7, 8, 9); in fondo a tale salone, verso nord (v. doc. 2 e schema grafico di cui al doc. 3) è presente un vano di circa mq 11 utilizzato come camera, che tuttavia nella planimetria catastale di cui al doc. 2 coincide con uno spazio destinato a parte del terrazzo; considerando che anche presso l'Archivio Progetti comunale non si riscontra alcuna pratica edilizia eventualmente presentata come richiesta di sanatoria, tale vano (raffigurato nelle foto 11, 12, 13, 14) è da considerarsi abusivo ai fini della presente relazione di stima (la foto 15 rappresenta un lato esterno del manufatto visto dal terrazzo); proseguendo, si incontra un ampio terrazzo al piano di spazio libero di circa mq 75 da cui possono godersi ampie viste panoramiche della città (v. foto 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24); su un'altra porzione di detto terrazzo, verso sud, è presente un secondo volume di circa mq 8, che non trova riscontro in planimetria, utilizzato prevalentemente come ripostiglio e delimitato da telo di plastica trasparente con cerniere per l'accesso e copertura con telo opaco fissato su alcuni listelli in legno (v. foto 25, 26, 27); dietro tale secondo volume è presente un'altra porzione di terrazzo (mq 8 circa) di forma allungata ove sono installati la caldaia pensile e il contatore dell'acqua e dove affacciano le finestre di bagno e cucina (v. foto 28, 29, 30, 31); bagno di circa mq 3 accessorato con i quattro sanitari compresa doccia con cabina (v. foto 32, 33, 34, 35, 36 - per la presenza di serbatoio dell'acqua soppalcato, l'altezza utile interna del bagno è di soli m 2,15); cucina di circa mq 5 (visibile nelle foto 37, 38, 39, 40, 41). In generale la zona è carente di posti auto, ma nelle immediate vicinanze è possibile raggiungere Piazza De Ferrari con alta frequenza di servizi di trasporto urbano e la più vicina stazione metropolitana (San Giorgio o De Ferrari) sono distanti un paio di centinaia di metri in linea d'aria. Il quartiere della Maddalena, facendo parte del Centro Storico, è zona fortemente urbanizzata; ben servita da numerosissimi negozi dislocati nelle vicinanze dell'immobile de quo nonché munita di servizi quali scuole dell'obbligo, farmacie, banche ecc.; l'imbocco autostradale di Genova-ovest a Sampierdarena dista circa km 3 dalla vicina Piazza Caricamento.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile
-----------------------	---



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 04/12/2025

Reg. gen. 41656 - Reg. part. 32725

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

