TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Sirito Emiliana, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2026 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

SOMMARIO

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 5
- Stato conservativo 5
- Caratteristiche costruttive prevalenti 6
- Stato di occupazione 6
- Provenienze Ventennali 6
- Formalità pregiudizievoli 7
- Normativa urbanistica 7
- Regolarità edilizia 7
- Vincoli od oneri condominiali 8

Stima / Formazione lotti 8
Riepilogo bando d'asta 12
- **Lotto Unico** 12

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2026 del R.G.E. 13
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 48.450,00** 13

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 14

INCARICO

All'udienza del 01/03/2026, il sottoscritto Dott. Sirito Emiliana, con studio in Via Cesare Cabella 22b interno 7 - 16122 - Genova (GE), email sirito.emiliana@gmail.com, PEC emiliana.sirito@personalpec.me, Tel. 3441400101, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/03/2026 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 GIOTTO 20 INTERNO 31, edificio 20, interno 31, piano QUINTO (Coord. Geografiche: 44.423, 8.854)

DESCRIZIONE

Immobile di civile abitazione posto al quinto ed ultimo piano di un edificio di tipo popolare costruito alla fine dell'800 ubicato a pochi metri dall'inizio di Via Sestri. L'appartamento è composto da: ingresso-zona giorno, cucinotto, due camere, servizio, piccolo ripostiglio; non sono presenti spazi esterni. L'affaccio è in parte sul Torrente Chiaravagna e sui palazzi circostanti. Luminosità buona, inquinamento acustico medio. Le condizioni dell'immobile sono buone. Riscaldamento autonomo, ascensore. Attualmente risulta occupato dall'esecutata.

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 GIOTTO 20 INTERNO 31, edificio 20, interno 31, piano QUINTO

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina, partendo da nord ed in senso orario, con:
appartamento interno 30, vano scale e pianerottolo, appartamento interno 32, distacco su altri fabbricati e distacco sul Torrente Chiaravagna.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,88 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,63 m	5
			Totale superficie convenzionale:	**60,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**60,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici dei singoli vani:
Ingresso-soggiorno : mq 19,02
Stanza sud - ovest: mq 13,68
Stanza ovest mq 12,92
Cucina: mq 5,02
Bagno: mq 4,80
Ripostiglio: mq 0,44

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/01/2005** al **14/12/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. BOR, Fg. 72, Part. 39, Sub. 35, Zc. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 Rendita € 418,33 Piano 5
Dal **14/12/2005** al **12/07/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. BOR, Fg. 72, Part. 39, Sub. 35, Zc. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 Rendita € 464,81
Dal **12/07/2011** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. BOR, Fg. 72, Part. 39, Sub. 35, Zc. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 Rendita € 464,81 Piano 5
Dal **09/11/2015** al **05/12/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. BOR, Fg. 72, Part. 39, Sub. 35, Zc. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 Superficie catastale 60 mq Rendita € 464,81 Piano 5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
BOR	72	39	35	2	A4	6	5	60 mq	464,81 €	5	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è una costruzione popolare della fine del 1800, in buone condizioni di manutenzione. Rinnovato nella parte interna e dotato di ascensore. La copertura è costituita da lastrico solare piano.
Appartamento dotato di riscaldamento autonomo con calderina a gas posta in bagno, finestre e persiane in pvc, porta blindata, pavimenti in piastrelle di gres e laminato di legno, porte interno di legno tinta noce, caloriferi di recente sostituzione, condizionatore in soggiorno, autoclave posizionata nel ripostiglio.La finestra della cucina, di piccole dimensioni, affaccia sul pianerottolo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile attualmente risulta occupato dall'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **27/05/2005** al **14/02/2014**	**** Omissis ****	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		VOIELLO ROSA NOTAIO IN GENOVA	27/05/2005	76220	19083
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		GENOVA	21/06/2005	29574	18075
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **14/02/2014** al **05/06/2026**	**** Omissis ****	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		MASSIMO CHIABRERA NOTAIO IN GENOVA	14/02/2014	4367	3382
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		GENOVA	12/03/2014	5448	4248
		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

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a GENOVA il 08/01/2026
  Reg. gen. 422 - Reg. part. 332
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate su Geoportale - Comune di Genova- Piano Urbanistico Comunale - Livello 3, il caseggiato di Via Giotto civico 20 (Catasto Terreni, sezione C, foglio 72, particella 39) è definito dal seguente assetto urbanistico:
Categoria: Ambito di Riqualificazione
Tipo: Ambito del territorio Urbano
Sigla: AR-UR
Descrizione: Ambito di Riqualificazione Urbanistico-Residenziale
Presente vincolo geomorfologico ed idraulico : Piano di Bacino- Alveo(del Torrente Chiaravagna) - Aree inondabili.

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 civici. L'immobile risulta agibile.

L'edificio di cui fa parte il civico 20 è un palazzo la cui costruzione risale al 1800 e non è stato reperito alcun certificato di abitabilità/agibilità.
Da ricerche svolte presso il Servizio di Consultazione Pratiche Edilizie del Comune di Genova è stata reperita la pratica edilizia n.185/2011 presentata agli Uffici Edilizia Privata in data 18/01/2011 (Comunicazione di

Attivita' Asseverata di cui all'art.21 punto 2 lett.c legge regionale 16/08), finalizzata alla regolarizzazione delle opere interne nell'ambito degli interventi di edilizia libera.L'aggiornamento catastale relativo è stato presentato in data 12/07/2011.

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.

Lo stato dei luoghi risulta conforme all'elaborato planimetrico depositato al Catasto dei Fabbricati in data 12/07/2011.
Attestato di Certificazione Energetica in corso di rilascio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 850,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.555,16

Importo spese straordinarie già deliberate: € 181,61

L'esercizio condominiale va dal 1° gennaio al 31 dicembre.
Millesimi di proprietà dell'interno 31: 27,427
Millesimi scale: 46,35
Millesimi ascensore: 53,64
Amministratore pro tempore del Condominio di Via Giotto 20: **** Omissis ****

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA GIOTTO 20 INTERNO 31, edificio 20, interno 31, piano QUINTO
  Immobile di civile abitazione posto al quinto ed ultimo piano di un edificio di tipo popolare costruito alla fine dell'800 ubicato a pochi metri dall'inizio di Via Sestri. L'appartamento è composto da: ingresso-zona giorno, cucinotto, due camere, servizio, piccolo ripostiglio; non sono presenti spazi esterni. L'affaccio è in parte sul Torrente Chiaravagna e sui palazzi circostanti. Luminosità buona, inquinamento acustico medio. Le condizioni dell'immobile sono buone. Riscaldamento autonomo, ascensore. Attualmente risulta occupato dall'esecutata.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 39, Sub. 35, Zc. 2, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 51.000,00
  Per effettuare la presente valutazione verrà utilizzato il sistema di stima sintetico-comparativo, basato sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per i quali sono noti gli apprezzamenti del mercato.
  Di seguito le valutazioni fornite dalle fonti istituzionali:

  - OMI-Osservatorio Mobiliare Italiano: secondo semestre 2025
  Zona D43 - Periferica-Sestri Ponente::TU.A. Via Sestri-Via Menotti-Via Puccini-Via Merano-Via Siffredi-P.zza Baracca.
  Abitazioni di tipo economico: da € 840,00 ad € 1.250,00 a metro quadrato.

  - Borsino Immobiliare: maggio 2026, stessa zona OMI
  Abitazioni fascia media: da € 994,00 ad € 1.572,00 a metro quadrato
  Abitazioni seconda fascia: da € 615,00 ad € 876,00 a metro quadrato

  - Web ed agenti immobiliari di zona: maggio 2026
  App.ti siti in Vie limitrofe, vari civici- Via Chiaravagna - Salita Campasso di San Nicola ecc (prezzi di offerta): da € 917,00 ad € 1.362,00.

  OMI -Valori immobiliari dichiarati- sono i prezzi estratti dagli atti di compravendita di case simili a quella di interesse per superficie, ubicazione e categoria catastale, registrati tra gennaio 2025 e gennaio 2026 in un'area di 100 metri intorno al civico di interesse: da Euro 582,00 ad Euro 1.520,00.

  Via Giotto si trova nella parte iniziale della delegazione di Sestri Ponente e costituisce una delle direttrici principali per raggiungere il centro del quartiere, risultando in tal modo molto trafficata. L'edificio, la cui facciata posta ad ovest affaccia sul Torrente Chiaravagna, ha accesso direttamente dalla Via. La zona è ben servita dai mezzi e dai negozi di vicinanza, ma le possibilità di parcheggio sono limitate. Il caseggiato è dotato di ascensore. L'immobile si trova al quinto piano, è luminoso ma la vista è limitata, essendo l'esposizione sui palazzi circostanti. La vanatura è contenuta ma funzionale, le condizioni manutentive buone.
  A seguito di quanto sopra esposto si ritiene di attribuire all'immobile oggetto della presente stima un valore al metro quadrato pari ad Euro 850,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale

Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA GIOTTO 20 INTERNO 31, edificio 20, interno 31, piano QUINTO	60,00 mq	850,00 €/mq	€ 51.000,00	100,00%	€ 51.000,00
				Valore di stima:	€ 51.000,00

Valore di stima: € 51.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 48.450,00**

Al valore di stima iniziale pari ad Euro 51.000,00 si applica un deprezzamento pari al 5% del valore per ragioni legate allo stato di possesso del cespite, che attualmente risulta occupato dalla proprietaria.
Il valore finale di stima dell'immobile sito in Genova, Via Giotto 20 interno 31 ammonta pertanto ad Euro 48.450,00(QUARANTOTTOMILAQUATTROCENTOCINQUANTA/00).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 09/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Sirito Emiliana

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO PROVENIENZA VIA GIOTTO 20 31 (Aggiornamento al 08/06/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - AGGIORNAMENTO IPOTECARIO (Aggiornamento al 08/06/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA VIA GIOTTO 20 31 (Aggiornamento al 08/06/2026)

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE VIA GIOTTO 20 31 (Aggiornamento al 08/06/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PRATICA EDILIZIA VIA GIOTTO 20 31 (Aggiornamento al 08/06/2026)
- ✓ N° 1 Foto - RILIEVO FOTOGRAFICO VIA GIOTTO 20 31 (Aggiornamento al 08/06/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - VERBALE SOPRALLUOGO VIA GIOTTO 20 31 (Aggiornamento al 08/06/2026)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA GIOTTO 20 INTERNO 31, edificio 20, interno 31, piano QUINTO
  Immobile di civile abitazione posto al quinto ed ultimo piano di un edificio di tipo popolare costruito alla fine dell'800 ubicato a pochi metri dall'inizio di Via Sestri. L'appartamento è composto da: ingresso-zona giorno, cucinotto, due camere, servizio, piccolo ripostiglio; non sono presenti spazi esterni. L'affaccio è in parte sul Torrente Chiaravagna e sui palazzi circostanti. Luminosità buona, inquinamento acustico medio. Le condizioni dell'immobile sono buone. Riscaldamento autonomo, ascensore. Attualmente risulta occupato dall'esecutata.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 39, Sub. 35, Zc. 2, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate su Geoportale - Comune di Genova- Piano Urbanistico Comunale - Livello 3, il caseggiato di Via Giotto civico 20 (Catasto Terreni, sezione C, foglio 72, particella 39) è definito dal seguente assetto urbanistico: Categoria: Ambito di Riqualificazione Tipo: Ambito del territorio Urbano Sigla: AR-UR Descrizione: Ambito di Riqualificazione Urbanistico-Residenziale Presente vincolo geomorfologico ed idraulico : Piano di Bacino- Alveo(del Torrente Chiaravagna) - Aree inondabili.

Prezzo base d'asta: **€ 48.450,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.450,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA GIOTTO 20 INTERNO 31, edificio 20, interno 31, piano QUINTO		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 39, Sub. 35, Zc. 2, Categoria A4	**Superficie**	60,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	Immobile di civile abitazione posto al quinto ed ultimo piano di un edificio di tipo popolare costruito alla fine dell'800 ubicato a pochi metri dall'inizio di Via Sestri. L'appartamento è composto da: ingresso-zona giorno, cucinotto, due camere, servizio, piccolo ripostiglio; non sono presenti spazi esterni. L'affaccio è in parte sul Torrente Chiaravagna e sui palazzi circostanti. Luminosità buona, inquinamento acustico medio. Le condizioni dell'immobile sono buone. Riscaldamento autonomo, ascensore. Attualmente risulta occupato dall'esecutata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile attualmente risulta occupato dall'esecutata.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a GENOVA il 08/01/2026
  Reg. gen. 422 - Reg. part. 332
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura