TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellotta Gaetano, nell'Esecuzione Immobiliare 107/2026 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Firmato Da: GAETANO BELLOTTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f1920bdca40637f635ed739ab9ff1e

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 5
Precisazioni 6
Patti 7
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Salita Degli Angeli, 16127, interno 30C, piano T 8
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 10
Regolarità edilizia 11
Vincoli od oneri condominiali 11
Stima / Formazione lotti 12
Riserve e particolarità da segnalare 13
Riepilogo bando d'asta 16
Lotto Unico 16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 107/2026 del R.G.E. 18
Lotto Unico 18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 20

Firmato Da: GAETANO BELLOTTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f1920bdca40637f635ed739ab9ff1e

INCARICO

In data 20/03/2026, 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 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** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Salita Degli Angeli, 16127, interno 30C, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile in perizia civ. 30C (già 30R) di Salita degli Angeli, inserito in ambito di conservazione dell'impianto urbano storico come individuato dal PUC della città metropolitana di Genova, è un appartamento di tipo popolare (A/4) posto al piano terreno di fabbricato condominiale contraddistinto con il civico 32 di Salita degli Angeli (quartiere di San Teodoro, Municipio II Centro Ovest) in Genova, che si sviluppa su sei piani fuori terra (v. foto 1 e 2), compreso il piano terreno e il piano attico (v. vista aerea di cui al doc. 3).
L'accesso a tale appartamento è indipendente, direttamente dalla strada pubblica di Salita Degli Angeli (v. foto 3 e 4) su cui affacciano anche due finestre e una luce con inferriata del medesimo alloggio (v. foto 5 e 6); comunque non vi è alcuna comunicazione interna con il vano scale condominiale.
Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, l'appartamento oggetto di perizia viene identificato alla sezione urbana GEA, foglio 16, particella 126, subalterno 1, categoria A/4 corrispondente ad abitazione di tipo popolare (v. certificato catastale sub doc. 1). Salita degli Angeli, tipica crêuza genovese (v. foto 7, 8 e 9), è strada pubblica non carrabile se non per brevissimi tratti all'inizio a valle all'incrocio con Via Venezia e alla fine, verso monte, presso Porta degli Angeli e le settecentesche mura della città.
Ai fini descrittivi, si fa riferimento alla planimetria catastale (doc. 2) la cui rappresentazione grafica risulta sufficientemente corrispondente allo stato reale dei luoghi e, proseguendo in senso orario a partire dalla porta di ingresso, il bene risulta così composto: vano centrale polifunzionale di circa mq 10 (ingresso-pranzo-soggiorno – v. foto 10, 11) dotato di porta principale di accesso e finestra (v. foto 12) con soffitto a volta in mattoni pieni a vista (foto 13); il cucinino (mq 2 circa), direttamente collegato con tale vano centrale, è provvisto di propria apertura con grata in ferro verso l'esterno e di soppalco-rispostiglio a soffitto (v. foto 14, 15, 16, 17, 18); sempre dal vano centrale, tramite porta in legno rifinita con effetti in stile "shabby chic" (foto 19), si accede al servizio igienico di mq 3 circa, fornito di proprio finestrino e accessoriato con lavabo, piatto doccia, bidet e w.c. (v. foto 20, 21, 22, 23, 24, 25); ivi è stata anche installata la caldaia pensile (foto 26); dal versante est del vano centrale è possibile accedere all'unica camera dell'immobile, di mq 17 circa (v. foto 27, 28, 29, 30, 31) dopo aver salito un paio di gradini (foto 32); tale camera presenta un soffitto con volte a vela (v. foto 33).
L'altezza utile della cucina è di cm 222 circa, quella del vano centrale varia da cm 352 a cm 361 circa e quella della camera varia da cm 235 a cm 300 circa.
Considerando l'inaccessibilità carrabile, ovviamente la zona è sprovvista di posti auto e di negozi, ma, a circa duecento di metri in linea d'aria, si raggiunge Piazza Dinegro, con alta frequenza di servizi di trasporto urbano (compresa la più vicina e omonima stazione metropolitana) ed è anche zona ben servita da numerosissimi negozi (vi è anche il mercato comunale) nonché munita di servizi quali scuole dell'obbligo, farmacie e banche. Il quartiere collinare di San Teodoro (zona fortemente urbanizzata) è posto sul confine tra Sampierdarena e il centro città in direzione ovest-est e, verso sud, affaccia sull'area portuale comprendendo il terminal traghetti e la Lanterna. Come detto, i mezzi pubblici possono essere raggiunti nelle immediate vicinanze anche se, per raggiungere l'immobile oggetto di perizia dalla Piazza Dinegro, occorre percorrere a piedi e in salita almeno un

Firmato Da: GAETANO BELLOTTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f1920bdca40637f635ed739ab9ff1e

centinaio di metri. Nelle immediate vicinanze (Via Cantore) sono presenti uffici pubblici del Comune di Genova (Matitone) e quelli della Motorizzazione Civile (sul punto, può essere utile prendere visione della tavola grafica riguardante il "Sistema dei servizi pubblici" della zona qui allegata sub doc. 12)
Il centro di Genova (Piazza De Ferrari) dista circa km 2,50/3,00, mentre l'imbocco autostradale di Genova-ovest a Sampierdarena dista circa km 1 dalla vicina Piazza Dinegro.

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) - Salita Degli Angeli, 16127, interno 30C, piano T

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 datata 18.03.2026 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 19.07.2026 (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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Firmato Da: GAETANO BELLOTTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f1920bdca40637f635ed739ab9ff1e

Al momento dell'acquisto dell'immobile parte esecutata dichiarava al notaio rogante di essere di stato civile nubile (v. doc. 10)

CONFINI

Con riferimento alla planimetria catastale di cui al doc. 2, i confini dell'immobile di Salita degli Angeli civ. 32C risultano:
- a nord con muri perimetrali verso terrapieno;
- a est con il vano scala del Condominio civ. 32 nero di Salita degli Angeli;
- a sud con Salita degli Angeli;
- a ovest con l'inizio della Via San Fermo;
- sopra con appartamento facente parte del condominio civ. 32 di Salita degli Angeli;
- sotto con terreno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,50 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	2,94 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**40,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**40,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si fa presente che la superficie lorda dell'appartamento è stata considerata pari a mq 40, coerentemente con quella catastale.
Per quanto riguarda le altezze interne dei vani, si è proceduto a una media di quelle esistenti pari a m 2,94 considerando la presenza soffitti a volte. Si tenga conto che nella planimetria catastale tale media è stata assunta pari a m 3,10 (v. doc. 2)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La visura storica dell'immobile viene qui allegata sub doc. 1. Nel certificato catastale sono indicati tutti gli aggiornamenti grafici sopraggiunti e di cui si darà conto al prossimo paragrafo, come visibile nei docc. 6, 7, 8 e 2.

DATI CATASTALI

Firmato Da: GAETANO BELLOTTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f1920bdca40637f635ed739ab9ff1e

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEA	16	126	1	1	A4	5	2,5 vani	40 mq	251,77 €	T	

Corrispondenza catastale

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

La rappresentazione grafica della planimetria catastale (doc. 2) corrisponde sufficientemente allo stato reale dei luoghi riscontrato dallo scrivente in occasione del sopralluogo peritale.
Si segnala che, dal punto di vista della regolarità edilizia dell'immobile, le parti venditrici nell'atto di compravendita a rogito Notaio Andrea Fusaro del 25.05.2004 (Rep. n. 28254 – v. doc. 9) dichiaravano che "… quanto con questo atto compravenduto … è pienamente conforme rispetto alle leggi in materia edilizia ed urbanistica, nonché alle prescrizioni della legge 46/1990, ed è in regola rispetto ai requisiti igienici", mentre nel rogito Not. Matteo Bèranger del 16.02.2010 (Rep. n. 1006 – v. doc. 10) la parte venditrice dichiarava che "... le opere relative all'unità immobiliare in oggetto … sono state iniziate in data anteriore al I settembre 1967…" e che "… relativamente a quanto compravenduto non esistono irregolarità edilizie, ed in particolare abusi che richiedessero procedimenti di sanatoria di qualunque tipo …".
Vi è da segnalare anche che, sotto l'aspetto catastale, l'immobile ha subìto vari aggiornamenti grafici planimetrici:
- il primo di questi si riscontra presso i relativi Uffici dell'Agenzia del Territorio e risale al 29.11.1983 (v. doc. 6) ove sono rappresentati gli stessi attuali vani (mancano gli scalini in corrispondenza della porta di accesso alla camera; la porta di accesso dell'immobile e la vicina finestra sono rappresentati come varco unico; non compare il muretto tra cucinino e ingresso-soggiorno);
- la seconda planimetria (v. doc. 7 del 17.10.2003) rappresenta gli scalini, ma non include il finestrino del locale igienico; le bucature della porta di accesso all'immobile e della limitrofa finestra non vengono separate, mentre è segnalata la presenza di muretto tra cucinino e ingresso-soggiorno; trattasi probabilmente di errore materiale, che viene emendato nell'aggiornamento successivo;
- il terzo aggiornamento planimetrico del 27.10.2003 (appunto di pochi giorni dopo rispetto al precedente - v. doc. 8) mostra una rettifica di quanto rappresentato con planimetria del 17.10.2003 e riguarda l'inserimento del finestrino del locale igienico;
- un ulteriore ultimo aggiornamento planimetrico del 30.10 2003 (v. doc. 2) rappresenta lo stato reale dei luoghi con tutti gli elementi segnati "al loro posto": finestrino bagno, gradini, finestra e porta di accesso separati.
Alla luce di quanto esposto, non si ritiene necessario alcun aggiornamento grafico della planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Firmato Da: GAETANO BELLOTTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f1920bdca40637f635ed739ab9ff1e

Nulla da dichiarare.

PATTI

Al momento dell'acquisto dell'immobile (v. doc. 10) l'attuale parte esecutata dichiarava di essere di stato civile nubile (avendo poi contratto matrimonio successivamente). Alla presente relazione d'ufficio viene allegato sub doc. 11 il certificato di stato civile e di famiglia di parte esecutata.

STATO CONSERVATIVO

Come rilevabile dalle fotografie allegate nonché dalle precedenti descrizioni, l'immobile al suo interno risulta in stato conservativo generale scarso. Occorre segnalare, in particolar modo, che all'interno dell'unica camera, nei pressi dell'angolo a nord-est, è presente un pozzetto (v. foto 27, 34 e 35) al cui interno starebbe a presidio una pompa elettrica a immersione per l'allontanamento delle acque che vengono ivi ad accumularsi in occasione di piogge. In particolare le foto 34 e 35 mostrano un accumulo di fango grigio all'interno di tale pozzetto e quindi la suddetta pompa non è visibile; non è però chiaro se tale apparato sia di proprietà privata oppure condominiale. Pur tuttavia, da dichiarazioni rese dall'esecutata al momento del sopralluogo peritale, pare che tale pompa non entri in funzione come invece dovrebbe all'uopo, provocando continui allagamenti all'interno dell'immobile e le rimostranze avanzate dalla proprietaria nei confronti dell'Amministrazione del Condominio per porre rimedio alle gravi problematiche, non avrebbero ottenuto l'auspicato riscontro né sarebbero seguiti interventi ad hoc. Le tracce di sporco e macchie di umido presenti sulla superficie del pavimento dei vari ambienti e di cui si è presa visione durante il sopralluogo peritale, non lasciano dubbi sul reale manifestarsi di allagamenti che invadono l'appartamento (v. foto 10, 20, 22, 30, 31, 32, 36) e ne compromettono la salubrità.

PARTI COMUNI

Non si riscontrano parti comuni tipo giardini condominiali, appartamento per portinaio e/o reception, ecc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistici né negli atti di cui ai docc. 9 e 10 viene fatto cenno a probabili servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio condominiale
Fondazioni: muratura continua;
Esposizione: l'immobile è collocato al piano terreno e gli affacci sono privi di scorci panoramici diretti; però, varcando la soglia di casa e raggiungendo l'antistante via pubblica, è possibile intravvedere scorci panoramici verso il mare (v. foto 8, 9) oppure verso la storica crêuza (foto 7 e 37).
Strutture verticali: muratura in pietra;
Copertura del condominio: a falde rivestite con abbadini in ardesia (v. doc. 3 e foto 38);
Muri perimetrali: ultimati con intonaco; stato di manutenzione mediocre (v. foto 1, 2);
Non vengono descritte le condizioni del vano scale in quanto l'immobile non fruisce di relativo accesso a tale

Firmato Da: GAETANO BELLOTTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f1920bdca40637f635ed739ab9ff1e

parte condominiale;
Appartamento oggetto di pignoramento
Soffitti: mattoni delle vele a vista (senza intonaco) salvo che nel vano cottura e servizio igienico ove questi sono intonacati; le altezze dei vani sono già state indicate in precedente paragrafo introduttivo;
Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica di varie dimensioni; presenti i rivestimenti alle pareti del cucinino (v. foto allegate);
il bagno, fornito di piccola apertura di aerazione verso l'esterno (v. foto 21), è attrezzato con piatto doccia, lavabo, bidet e w.c. e le pareti presentano rivestimento ceramico bianco color perla come il pavimento;
Infissi: finestre in alluminio di colore grigio; porta di accesso in legno di colore verde (v. foto 40); le finestre sono protette esternamente da inferriate (v. foto 4) oppure da persiane in alluminio (v. foto 6), mentre la piccola apertura del servizio igienico è chiusa solo con serramento interno.
Impianti: l'appartamento è fornito di impianto elettrico in parte a vista e in parte sottotraccia con salvavita e interruttori magnetotermici (v. foto 41); per l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda è presente un generatore di calore pensile nel locale bagno di marca "Sylber" e le superfici radianti sono in alluminio (v. foto 10, 25 e 29). Ovviamente tutti gli impianti, incluso quello idrico ad acqua diretta e di scarico, sono da verificare.
Terreno esclusivo: non presente;
Posto auto: non presente;
Dotazioni condominiali: non risultano.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - SALITA DEGLI ANGELI, 16127, INTERNO 30C, PIANO T

L'immobile risulta libero.

L'immobile risulta attualmente disabitato, anche se parte esecutata conserva ivi ancora la propria abitazione (v. documentazione anagrafica di cui al doc. 11). Con riferimento alle finalità che qui interessano, il bene in perizia verrà considerato come libero.
Si rileva che al momento del sopralluogo peritale del 23.04.2026, veniva consegnata al custode So.Ve.Mo., dalla parte esecutata ivi presente, l'asserita unica chiave dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **25/05/2004** al **16/02/2010**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not. Andrea Fusaro	25/05/2004	28254	14193
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

Firmato Da: GAETANO BELLOTTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f1920bdca40637f635ed739ab9ff1e

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Genova	26/05/2004	4257 Serie 1T	
Dal **16/02/2010**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not. Matteo Bèranger	16/02/2010	1006	869
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Genova	17/02/2010	5467	3726
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia delle Entrate Genova 1	17/02/2010	1673 Serie 1T	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla presente perizia vengono allegati n. 2 atti di compravendita (docc. 9 e 10), che illustrano più nel dettaglio le provenienze ventennali.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 19/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Genova il 17/02/2010
  Reg. gen. 5468 - Reg. part. 997
  Quota: 1/1
  Importo: € 155.693,00
  A favore di **** Omissis ****

Firmato Da: GAETANO BELLOTTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f1920bdca40637f635ed739ab9ff1e

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 77.846,97
Spese: € 77.846,03
Percentuale interessi: 8,04 %
Rogante: Not. Matteo Bèranger
Data: 16/02/2010
N° repertorio: 1007
N° raccolta: 870
Note: vedasi doc. 5

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Genova il 16/03/2026
  Reg. gen. 8895 - Reg. part. 6924
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: La relativa nota è già in atti in quanto prodotta dal procedente.

Oneri di cancellazione

Vedasi docc. 4 e 5

NORMATIVA URBANISTICA

La zona urbanistica ove è ubicato l'immobile in perizia è la AC-US, Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico storico (PUC Comune di Genova), di cui si allega copia cartografica e legenda (doc. 12).
La cartografia del Livello Paesaggistico Puntuale non prevede alcun vincolo per quanto riguarda l'edificio in esame (v. doc. 12 ove in legenda si rileva anche che nelle immediate vicinanze sono segnalate alcune ville facenti parte dei "componenti del paesaggio di rilevante valore"). L'immobile non è vincolato ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e successive mm. e ii (anche gli atti di compravendita di cui ai docc. 9 e 10 non menzionano alcunché al riguardo).
Anche per quanto concerne i Vincoli Geomorfologici e Idraulici, né l'immobile in perizia né il civ. 32 (condominio) di Salita degli Angeli sono inseriti in zone specifiche imposte dal PUC (v. doc. 12).
La Zonizzazione Geologica del territorio inserisce l'immobile in due aree: "Zona A: Area con suscettività d'uso non condizionata" e "Zona B: Area con suscettività d'uso parzialmente condizionata" (doc. 12).
Per quanto riguarda il Sistema dei Servizi Pubblici, nelle immediate vicinanze si riscontrano "Servizi di verde pubblico, gioco, sport e spazi pubblici attrezzati esistenti" oppure "Servizi di istruzione esistenti" oppure ancora "Parcheggi esistenti" (v. doc. 12).
Il doc. 12 comprende anche due tavole grafiche riguardanti la toponomastica e l'individuazione dell'immobile nel contesto urbano.
Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultano complete.

Firmato Da: GAETANO BELLOTTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f1920bdca40637f635ed739ab9ff1e

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 non risulta agibile.

Per quanto riguarda l'edificio, presso gli uffici comunali non è riscontrabile il relativo Decreto di Abitabilità in quanto la costruzione dell'edificio risale a epoca storica.
Come già rilevato, l'immobile non presenta irregolarità rispetto alla documentazione catastale, in quanto la relativa ultima planimetria (v. doc. 2) è conforme allo stato reale dei luoghi e anche sotto l'aspetto edilizio, presso l'Archivio Progetti del Comune di Genova non è reperibile alcuna documentazione con riferimento sia al civ. 30C, sia al 30R (come veniva contraddistinto precedentemente il medesimo immobile).
Lo scrivente provvedeva a richiedere agli Uffici competenti della Regione Liguria (IRE) eventuale copia conforme dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e accertato il fatto che l'immobile oggetto di perizia non è dotato di APE (v. doc. 13), provvedeva a redigere e allegare tale documentazione il cui codice identificativo è il n. 07202632472 con scadenza al 16.07.2036 (v. docc. 14 e 15).

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come risulta dalla comunicazione mail del 13.07.2026 inviata dall'Amministratrice del caseggiato condominiale di Salita degli Angeli 32 al sottoscritto (v. doc. 16), allo stato non risultano deliberate opere di straordinaria manutenzione alle parti comuni dell'edificio. Inoltre, per quanto riguarda l'immobile in perizia:
-non è in corso alcuna lite o causa pendente;
-l'ammontare delle spese annue ordinarie è di € 355,00;

Firmato Da: GAETANO BELLOTTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f1920bdca40637f635ed739ab9ff1e

-risultano scadute rate pari a € 282,73 con riferimento al conguaglio dell'anno 2025; le prime due rate dell'anno 2026 da € 90,00/cad. non sono state versate;
-i millesimi di proprietà dell'immobile sono 78,56 (non sono presenti millesimi scale in quanto l'immobile non è collegato al vano scale condominiale);
-non è presente alcun regolamento di condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di lotto unico non divisibile anche per le esigue dimensioni e consistenza del bene.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Salita Degli Angeli, 16127, interno 30C, piano T
  L'immobile in perizia civ. 30C (già 30R) di Salita degli Angeli, inserito in ambito di conservazione dell'impianto urbano storico come individuato dal PUC della città metropolitana di Genova, è un appartamento di tipo popolare (A/4) posto al piano terreno di fabbricato condominiale contraddistinto con il civico 32 di Salita degli Angeli (quartiere di San Teodoro, Municipio II Centro Ovest) in Genova, che si sviluppa su sei piani fuori terra (v. foto 1 e 2), compreso il piano terreno e il piano attico (v. vista aerea di cui al doc. 3). L'accesso a tale appartamento è indipendente, direttamente dalla strada pubblica di Salita Degli Angeli (v. foto 3 e 4) su cui affacciano anche due finestre e una luce con inferriata del medesimo alloggio (v. foto 5 e 6); comunque non vi è alcuna comunicazione interna con il vano scale condominiale. Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, l'appartamento oggetto di perizia viene identificato alla sezione urbana GEA, foglio 16, particella 126, subalterno 1, categoria A/4 corrispondente ad abitazione di tipo popolare (v. certificato catastale sub doc. 1). Salita degli Angeli, tipica crêuza genovese (v. foto 7, 8 e 9), è strada pubblica non carrabile se non per brevissimi tratti all'inizio a valle all'incrocio con Via Venezia e alla fine, verso monte, presso Porta degli Angeli e le settecentesche mura della città. Ai fini descrittivi, si fa riferimento alla planimetria catastale (doc. 2) la cui rappresentazione grafica risulta sufficientemente corrispondente allo stato reale dei luoghi e, proseguendo in senso orario a partire dalla porta di ingresso, il bene risulta così composto: vano centrale polifunzionale di circa mq 10 (ingresso-pranzo-soggiorno – v. foto 10, 11) dotato di porta principale di accesso e finestra (v. foto 12) con soffitto a volta in mattoni pieni a vista (foto 13); il cucinino (mq 2 circa), direttamente collegato con tale vano centrale, è provvisto di propria apertura con grata in ferro verso l'esterno e di soppalco-rispostiglio a soffitto (v. foto 14, 15, 16, 17, 18); sempre dal vano centrale, tramite porta in legno rifinita con effetti in stile "shabby chic" (foto 19), si accede al servizio igienico di mq 3 circa, fornito di proprio finestrino e accessoriato con lavabo, piatto doccia, bidet e w.c. (v. foto 20, 21, 22, 23, 24, 25); ivi è stata anche installata la caldaia pensile (foto 26); dal versante est del vano centrale è possibile accedere all'unica camera dell'immobile, di mq 17 circa (v. foto 27, 28, 29, 30, 31) dopo aver salito un paio di gradini (foto 32); tale camera presenta un soffitto con volte a vela (v. foto 33). L'altezza utile della cucina è di cm 222 circa, quella del vano centrale varia da cm 352 a cm 361 circa e quella della camera varia da cm 235 a cm 300 circa. Considerando l'inaccessibilità carrabile, ovviamente la zona è sprovvista di posti auto e di negozi, ma, a circa duecento di metri in linea d'aria, si raggiunge Piazza Dinegro, con alta frequenza di servizi di trasporto urbano (compresa la più vicina e omonima stazione metropolitana) ed è anche zona ben servita da numerosissimi negozi (vi è anche il mercato comunale) nonché munita di servizi quali scuole dell'obbligo, farmacie e banche. Il quartiere collinare di San Teodoro (zona fortemente urbanizzata) è posto sul confine tra Sampierdarena e il centro città in direzione ovest-est e, verso sud, affaccia sull'area portuale comprendendo il terminal traghetti e la Lanterna. Come detto, i mezzi pubblici

Firmato Da: GAETANO BELLOTTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f1920bdca40637f635ed739ab9ff1e

possono essere raggiunti nelle immediate vicinanze anche se, per raggiungere l'immobile oggetto di perizia dalla Piazza Dinegro, occorre percorrere a piedi e in salita almeno un centinaio di metri. Nelle immediate vicinanze (Via Cantore) sono presenti uffici pubblici del Comune di Genova (Matitone) e quelli della Motorizzazione Civile (sul punto, può essere utile prendere visione della tavola grafica riguardante il "Sistema dei servizi pubblici" della zona qui allegata sub doc. 12) Il centro di Genova (Piazza De Ferrari) dista circa km 2,50/3,00, mentre l'imbocco autostradale di Genova-ovest a Sampierdarena dista circa km 1 dalla vicina Piazza Dinegro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 126, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 22.000,00
L'ultima pubblicazione OMI disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate è relativa al II semestre 2025 (v. doc. 17). Per abitazioni di "tipo economico" (A/3) viene indicato un valore di mercato minimo pari a €/mq 740,00, ma trattandosi di abitazione di "tipo popolare" (A/4) si ritiene congruo applicare un prezzo unitario pari a € 550,00/mq, anche considerando le quotazioni ancora inferiori del Borsino Immobiliare (che presentano valore medio di €/mq 444,00 - v. doc. 18) nonché la circostanza che trattasi di immobile da ristrutturare. Infatti, oltre alle scarse condizioni generali di manutenzione del bene, va ricordato che sarà necessario intervenire per ristabilire la funzionalità della pompa a immersione e in generale ripristinare la zona del pozzetto presente in camera al fine di scongiurare i fenomeni di allagamento che attualmente e periodicamente è stato riferito verificarsi in caso di piogge.
Pertanto, l'assegnazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura tiene in debito conto dei particolari tutti sopra esposti, della destinazione d'uso, della vetustà, delle caratteristiche costruttive, dello stato locativo (libero), dell'attuale stato di conservazione (scarso) 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 online di agenzie immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Salita Degli Angeli, 16127, interno 30C, piano T	40,00 mq	550,00 €/mq	€ 22.000,00	100,00%	€ 22.000,00
				Valore di stima:	€ 22.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che occorre eseguire interventi interni all'immobile, oltre che per normale manutenzione, anche per ristabilire la funzionalità della pompa a immersione e in generale le peculiarità della zona del pozzetto nella camera da letto al fine di scongiurare futuri fenomeni di allagamento, che viene riferito si verifichino attualmente in occasione di piogge.

Firmato Da: GAETANO BELLOTTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f1920bdca40637f635ed739ab9ff1e

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 19/07/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato storico catastale (Aggiornamento al 02/04/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetria catastale (Aggiornamento al 02/04/2026)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Vista aerea
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificazione ipotecaria (Aggiornamento al 19/07/2026)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Nota di iscrizione mutuo (Aggiornamento al 19/07/2026)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetria catastale del 29.11.1983
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria catastale del 17.10.2003
- ✓ N° 8 Altri allegati - Planimetria catastale del 27.10.2003
- ✓ N° 9 Altri allegati - Atto di compravendita Notaio A. Fusaro Rep. n. 28254 del 25.05.2004
- ✓ N° 10 Altri allegati - Atto di compravendita Notaio M. Beranger Rep. n. 1006 del 16.02.2010
- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificato di stato civile e stato di famiglia di parte esecutata (Aggiornamento al 06/05/2026)
- ✓ N° 12 Altri allegati - PUC, Paesaggio e vincoli idrogeologici
- ✓ N° 13 Altri allegati - Informazioni IRE Regiona Liguria sull'inesistenza di APE relativamente all'immobile oggetto di perizia (Aggiornamento al 06/05/2026)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Attestato di prestazione Energetica dell'immobile
- ✓ N° 15 Altri allegati - Allegati all'APE
- ✓ N° 16 Altri allegati - Mail dell'amministratrice del condominio al perito stimatore (Aggiornamento al 13/07/2026)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Banca dati OMI del II semestre 2025 (ultimo aggiornamento)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Stima online Borsino Immobiliare (Aggiornamento al 15/07/2026)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Fotografie (Aggiornamento al 23/04/2026)

Firmato Da: GAETANO BELLOTTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f1920bdca40637f635ed739ab9ff1e

- ✓ N° 20 Altri allegati - Perizia copia privacy (Aggiornamento al 19/07/2026)

Firmato Da: GAETANO BELLOTTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f1920bdca40637f635ed739ab9ff1e

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Salita Degli Angeli, 16127, interno 30C, piano T
L'immobile in perizia civ. 30C (già 30R) di Salita degli Angeli, inserito in ambito di conservazione dell'impianto urbano storico come individuato dal PUC della città metropolitana di Genova, è un appartamento di tipo popolare (A/4) posto al piano terreno di fabbricato condominiale contraddistinto con il civico 32 di Salita degli Angeli (quartiere di San Teodoro, Municipio II Centro Ovest) in Genova, che si sviluppa su sei piani fuori terra (v. foto 1 e 2), compreso il piano terreno e il piano attico (v. vista aerea di cui al doc. 3). L'accesso a tale appartamento è indipendente, direttamente dalla strada pubblica di Salita Degli Angeli (v. foto 3 e 4) su cui affacciano anche due finestre e una luce con inferriata del medesimo alloggio (v. foto 5 e 6); comunque non vi è alcuna comunicazione interna con il vano scale condominiale. Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, l'appartamento oggetto di perizia viene identificato alla sezione urbana GEA, foglio 16, particella 126, subalterno 1, categoria A/4 corrispondente ad abitazione di tipo popolare (v. certificato catastale sub doc. 1). Salita degli Angeli, tipica crêuza genovese (v. foto 7, 8 e 9), è strada pubblica non carrabile se non per brevissimi tratti all'inizio a valle all'incrocio con Via Venezia e alla fine, verso monte, presso Porta degli Angeli e le settecentesche mura della città. Ai fini descrittivi, si fa riferimento alla planimetria catastale (doc. 2) la cui rappresentazione grafica risulta sufficientemente corrispondente allo stato reale dei luoghi e, proseguendo in senso orario a partire dalla porta di ingresso, il bene risulta così composto: vano centrale polifunzionale di circa mq 10 (ingresso-pranzo-soggiorno – v. foto 10, 11) dotato di porta principale di accesso e finestra (v. foto 12) con soffitto a volta in mattoni pieni a vista (foto 13); il cucinino (mq 2 circa), direttamente collegato con tale vano centrale, è provvisto di propria apertura con grata in ferro verso l'esterno e di soppalco-rispostiglio a soffitto (v. foto 14, 15, 16, 17, 18); sempre dal vano centrale, tramite porta in legno rifinita con effetti in stile "shabby chic" (foto 19), si accede al servizio igienico di mq 3 circa, fornito di proprio finestrino e accessoriato con lavabo, piatto doccia, bidet e w.c. (v. foto 20, 21, 22, 23, 24, 25); ivi è stata anche installata la caldaia pensile (foto 26); dal versante est del vano centrale è possibile accedere all'unica camera dell'immobile, di mq 17 circa (v. foto 27, 28, 29, 30, 31) dopo aver salito un paio di gradini (foto 32); tale camera presenta un soffitto con volte a vela (v. foto 33). L'altezza utile della cucina è di cm 222 circa, quella del vano centrale varia da cm 352 a cm 361 circa e quella della camera varia da cm 235 a cm 300 circa. Considerando l'inaccessibilità carrabile, ovviamente la zona è sprovvista di posti auto e di negozi, ma, a circa duecento di metri in linea d'aria, si raggiunge Piazza Dinegro, con alta frequenza di servizi di trasporto urbano (compresa la più vicina e omonima stazione metropolitana) ed è anche zona ben servita da numerosissimi negozi (vi è anche il mercato comunale) nonché munita di servizi quali scuole dell'obbligo, farmacie e banche. Il quartiere collinare di San Teodoro (zona fortemente urbanizzata) è posto sul confine tra Sampierdarena e il centro città in direzione ovest-est e, verso sud, affaccia sull'area portuale comprendendo il terminal traghetti e la Lanterna. Come detto, i mezzi pubblici possono essere raggiunti nelle immediate vicinanze anche se, per raggiungere l'immobile oggetto di perizia dalla Piazza Dinegro, occorre percorrere a piedi e in salita almeno un centinaio di metri. Nelle immediate vicinanze (Via Cantore) sono presenti uffici pubblici del Comune di Genova (Matitone) e quelli della Motorizzazione Civile (sul punto, può essere utile prendere visione della tavola grafica riguardante il "Sistema dei servizi pubblici" della zona qui allegata sub doc. 12) Il centro di Genova (Piazza De Ferrari) dista circa km 2,50/3,00, mentre l'imbocco autostradale di Genova-ovest a Sampierdarena dista circa km 1 dalla vicina Piazza Dinegro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 126, Sub. 1, Zc. 1, 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-US, Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico storico (PUC Comune di Genova), di cui si allega copia

Firmato Da: GAETANO BELLOTTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f1920bdca40637f635ed739ab9ff1e

cartografica e legenda (doc. 12). La cartografia del Livello Paesaggistico Puntuale non prevede alcun vincolo per quanto riguarda l'edificio in esame (v. doc. 12 ove in legenda si rileva anche che nelle immediate vicinanze sono segnalate alcune ville facenti parte dei "componenti del paesaggio di rilevante valore"). L'immobile non è vincolato ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e successive mm. e ii (anche gli atti di compravendita di cui ai docc. 9 e 10 non menzionano alcunché al riguardo). Anche per quanto concerne i Vincoli Geomorfologici e Idraulici, né l'immobile in perizia né il civ. 32 (condominio) di Salita degli Angeli sono inseriti in zone specifiche imposte dal PUC (v. doc. 12). La Zonizzazione Geologica del territorio inserisce l'immobile in due aree: "Zona A: Area con suscettività d'uso non condizionata" e "Zona B: Area con suscettività d'uso parzialmente condizionata" (doc. 12). Per quanto riguarda il Sistema dei Servizi Pubblici, nelle immediate vicinanze si riscontrano "Servizi di verde pubblico, gioco, sport e spazi pubblici attrezzati esistenti" oppure "Servizi di istruzione esistenti" oppure ancora "Parcheggi esistenti" (v. doc. 12). Il doc. 12 comprende anche due tavole grafiche riguardanti la toponomastica e l'individuazione dell'immobile nel contesto urbano. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultano complete.

Firmato Da: GAETANO BELLOTTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f1920bdca40637f635ed739ab9ff1e

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 107/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Salita Degli Angeli, 16127, interno 30C, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 126, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4	**Superficie**	40,00 mq
Stato conservativo:	Come rilevabile dalle fotografie allegate nonché dalle precedenti descrizioni, l'immobile al suo interno risulta in stato conservativo generale scarso. Occorre segnalare, in particolar modo, che all'interno dell'unica camera, nei pressi dell'angolo a nord-est, è presente un pozzetto (v. foto 27, 34 e 35) al cui interno starebbe a presidio una pompa elettrica a immersione per l'allontanamento delle acque che vengono ivi ad accumularsi in occasione di piogge. In particolare le foto 34 e 35 mostrano un accumulo di fango grigio all'interno di tale pozzetto e quindi la suddetta pompa non è visibile; non è però chiaro se tale apparato sia di proprietà privata oppure condominiale. Pur tuttavia, da dichiarazioni rese dall'esecutata al momento del sopralluogo peritale, pare che tale pompa non entri in funzione come invece dovrebbe all'uopo, provocando continui allagamenti all'interno dell'immobile e le rimostranze avanzate dalla proprietaria nei confronti dell'Amministrazione del Condominio per porre rimedio alle gravi problematiche, non avrebbero ottenuto l'auspicato riscontro né sarebbero seguiti interventi ad hoc. Le tracce di sporco e macchie di umido presenti sulla superficie del pavimento dei vari ambienti e di cui si è presa visione durante il sopralluogo peritale, non lasciano dubbi sul reale manifestarsi di allagamenti che invadono l'appartamento (v. foto 10, 20, 22, 30, 31, 32, 36) e ne compromettono la salubrità.		
Descrizione:	L'immobile in perizia civ. 30C (già 30R) di Salita degli Angeli, inserito in ambito di conservazione dell'impianto urbano storico come individuato dal PUC della città metropolitana di Genova, è un appartamento di tipo popolare (A/4) posto al piano terreno di fabbricato condominiale contraddistinto con il civico 32 di Salita degli Angeli (quartiere di San Teodoro, Municipio II Centro Ovest) in Genova, che si sviluppa su sei piani fuori terra (v. foto 1 e 2), compreso il piano terreno e il piano attico (v. vista aerea di cui al doc. 3). L'accesso a tale appartamento è indipendente, direttamente dalla strada pubblica di Salita Degli Angeli (v. foto 3 e 4) su cui affacciano anche due finestre e una luce con inferriata del medesimo alloggio (v. foto 5 e 6); comunque non vi è alcuna comunicazione interna con il vano scale condominiale. Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, l'appartamento oggetto di perizia viene identificato alla sezione urbana GEA, foglio 16, particella 126, subalterno 1, categoria A/4 corrispondente ad abitazione di tipo popolare (v. certificato catastale sub doc. 1). Salita degli Angeli, tipica crêuza genovese (v. foto 7, 8 e 9), è strada pubblica non carrabile se non per brevissimi tratti all'inizio a valle all'incrocio con Via Venezia e alla fine, verso monte, presso Porta degli Angeli e le settecentesche mura della città. Ai fini descrittivi, si fa riferimento alla planimetria catastale (doc. 2) la cui rappresentazione grafica risulta sufficientemente corrispondente allo stato reale dei luoghi e, proseguendo in senso orario a partire dalla porta di ingresso, il bene risulta così composto: vano centrale polifunzionale di circa mq 10 (ingresso-pranzo-soggiorno – v. foto 10, 11) dotato di porta principale di accesso e finestra (v. foto 12) con soffitto a volta in mattoni pieni a vista (foto 13); il cucinino (mq 2 circa), direttamente collegato con tale vano centrale, è provvisto di propria apertura con grata in ferro verso l'esterno e di soppalco-rispostiglio a soffitto (v. foto 14, 15, 16, 17, 18); sempre dal vano centrale, tramite porta in legno rifinita con effetti in stile "shabby chic" (foto 19), si accede al servizio igienico di mq 3 circa, fornito di proprio finestrino e accessoriato con lavabo, piatto doccia, bidet e w.c. (v. foto 20, 21, 22, 23, 24, 25); ivi è stata anche installata la caldaia pensile (foto 26); dal versante est del vano centrale è possibile accedere all'unica camera dell'immobile, di mq 17 circa (v. foto 27, 28, 29, 30, 31) dopo aver salito un paio di gradini (foto 32); tale camera presenta un soffitto con volte a vela (v. foto 33). L'altezza utile della cucina è di cm 222 circa, quella del vano centrale varia da cm 352 a cm 361 circa e quella della camera varia da cm 235 a cm 300 circa. Considerando l'inaccessibilità carrabile, ovviamente la zona è sprovvista di posti auto e di negozi, ma, a circa duecento di metri in linea d'aria, si raggiunge Piazza Dinegro, con alta frequenza di servizi di trasporto urbano (compresa la più vicina e omonima stazione metropolitana) ed è anche zona ben servita da numerosissimi negozi (vi è anche il mercato comunale) nonché munita di servizi quali scuole dell'obbligo, farmacie e banche. Il quartiere collinare di San Teodoro (zona fortemente urbanizzata) è posto sul confine tra Sampierdarena e il centro città in direzione ovest-est e, verso sud, affaccia sull'area portuale comprendendo il terminal traghetti e la Lanterna. Come detto, i mezzi pubblici possono essere raggiunti nelle immediate vicinanze anche se, per raggiungere l'immobile oggetto di perizia dalla Piazza Dinegro, occorre percorrere a piedi e in salita		

Firmato Da: GAETANO BELLOTTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f1920bdca40637f635ed739ab9ff1e

	almeno un centinaio di metri. Nelle immediate vicinanze (Via Cantore) sono presenti uffici pubblici del Comune di Genova (Matitone) e quelli della Motorizzazione Civile (sul punto, può essere utile prendere visione della tavola grafica riguardante il "Sistema dei servizi pubblici" della zona qui allegata sub doc. 12) Il centro di Genova (Piazza De Ferrari) dista circa km 2,50/3,00, mentre l'imbocco autostradale di Genova-ovest a Sampierdarena dista circa km 1 dalla vicina Piazza Dinegro.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Firmato Da: GAETANO BELLOTTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f1920bdca40637f635ed739ab9ff1e

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Genova il 17/02/2010
  Reg. gen. 5468 - Reg. part. 997
  Quota: 1/1
  Importo: € 155.693,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 77.846,97
  Spese: € 77.846,03
  Percentuale interessi: 8,04 %
  Rogante: Not. Matteo Bèranger
  Data: 16/02/2010
  N° repertorio: 1007
  N° raccolta: 870
  Note: vedasi doc. 5

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Genova il 16/03/2026
  Reg. gen. 8895 - Reg. part. 6924
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: La relativa nota è già in atti in quanto prodotta dal procedente.

Firmato Da: GAETANO BELLOTTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f1920bdca40637f6635ed739ab9ff1e