TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cabigliera Marina Giuseppina, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2026 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

Firmato Da: MARINA GIUSEPPINA CABIGLIERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d7e3fada1112c99e84c248aeadb002

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto 1 3
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Precisazioni 6
Patti 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Piazza del San Sepolcro, 16123, edificio 1, interno 5, piano 2 7
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 10
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 11
Stima / Formazione lotti 11
Riserve e particolarità da segnalare 13
Riepilogo bando d'asta 15
Lotto 1 15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 48/2026 del R.G.E. 16
Lotto 1 16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 17

Firmato Da: MARINA GIUSEPPINA CABIGLIERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d7e3fada1112c99e84c248aeadb002

INCARICO

In data 24/03/2026, il sottoscritto Ing. Cabigliera Marina Giuseppina, con studio in Via L. Lanfranconi, 5/17DX - 16121 - Genova (GE), email marina.cabigliera@fastwebnet.it, PEC marina.cabigliera@ingpec.eu, Tel. 010 594095, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/03/2026 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) - Piazza del San Sepolcro, 16123, edificio 1, interno 5, piano 2 (Coord. Geografiche: 44.410124)

DESCRIZIONE

Il fabbricato di cui trattasi venne costruito nel 1950 come ricostruzione di precedente edificio individuato dal civ.1 di Vico dei Greci dove sorgeva un tempo appunto l'oratorio del Santo Sepolcro da cui il nome del luogo. Al posto dell'edificio religioso nasce appunto questa costruzione del dopoguerra che stride con i limitrofi palazzi cinquecenteschi, caratterizzati da basamenti marmorei bianchi e neri e da edicole votive di grande pregio.
Si trova nel cuore del Centro Storico nel quartiere della Maddalena, limitrofo a P.zza Banchi ed alla p.zza delle Vigne sede della omonima rinomata chiesa delle Vigne.
E' zona caratterizzata ormai da diverse sedi di Air B&B per l'accoglienza turistica, negozi di prossimità ed a pochi minuti dal Centro direzionale di Genova di P.zza De Ferrari.
Non è provvista di aree di parcheggi o di immediati servizi di trasporto pubblico, ma consente di raggiungee in pochi passi l'area di Caricamento e l'Expo dove si trovano mezzi di trasporto qualsivoglia e parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile 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.

Hanno presenziato i Carabinieri stante che inizialmente sembrava doversi procedere mediante accesso forzoso, che, tuttavia, è stato successivamente evitato perchè gli inquilini hanno censentito l'accesso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Piazza del San Sepolcro, 16123, edificio 1, interno 5, piano 2

Firmato Da: MARINA GIUSEPPINA CABIGLIERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d7e3fada1112c99e84c248aeadb002

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)

Non essendo pervenuto lo stato civile dell'esecutata non è stato possibile acquisire informazioni su un eventuale regime patrimoniale.

CONFINI

- Nord: appartamento int.6, vano scala ed appartamento int.4;
- Est: muri perimetrali su Vico Fornaro, appartamento int.4 ed appartamento int.6;
- Sud: muri perimetrali su Vico Greci;
- Ovest: muri perimetrali su Vico Mele;
- Sotto: appartamento int.8
- Sopra: appartamento int.2

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	101,00 mq	124,00 mq	1	124,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	1,10 mq	1,38 mq	0,25	0,34 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	124,34 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	124,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Firmato Da: MARINA GIUSEPPINA CABIGLIERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d7e3fada1112c99e84c248aeadb002

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. GEA, Fg. 83, Part. 119, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7,5 Rendita € 1,77 Piano 2
Dal **01/01/1992** al **31/03/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. GEA, Fg. 83, Part. 119, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7,5 Rendita € 1.471,90 Piano 2
Dal **31/03/1992** al **13/07/1995**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. GEA, Fg. 83, Part. 119, Sub. 11, Zc. 1A Categoria A3 Cl.5, Cons. 7,5 Rendita € 832,79 Piano 2
Dal **13/07/1995** al **25/09/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. GEA, Fg. 83, Part. 119, Sub. 11, Zc. 1A Categoria A3 Cl.5, Cons. 7,5 Rendita € 832,79 Piano 2
Dal **25/09/2015** al **27/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. GEA, Fg. 83, Part. 119, Sub. 11, Zc. 1A Categoria A3 Cl.5, Cons. 7,5 Superficie catastale 123 mq Rendita € 832,79 Piano 2

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
GEA	83	119	11	1A	A3	5	7,5	123,00 mq	832,79 €	2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

Firmato Da: MARINA GIUSEPPINA CABIGLIERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d7e3fada1112c99e84c248aeadb002

45	384									

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Per dichiarazione della direttrice del Ruolo Generale Civile, dott.a M.Semidoppio, dall'esame dei registri informatici contenzioso civile (sez. 1^, 2^, 3^, 4^, 6^ e decreti ingiuntivi) di Codesto Ufficio, alla data odierna, non risulta iscritta a ruolo alcuna causa nei confronti di [redacted]

PATTI

Dalla dichiarazione della responsabile dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova non risulta siano intervenuti atti di Matrimonio in questo Comune e neppure si hanno informazioni sullo stato civile dell'esecutata.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile all'atto del sopralluogo è risultato necessitante di interventi di manutenzione ordinaria, in parte conseguenti ad infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrazzo soprastante, che possono essere risolte solo e soltanto dopo che si sarà provveduto ad eseguire interventi di manutenzione ordinaria alla su detta copertura, risultando altrimenti, in difetto di ciò, assolutamente inutili.

PARTI COMUNI

Risulta indicata nel Regolamento di Condominio la presenza di un alloggio ad uso portineria.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta siano stati sottoscritti atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, identificato con il civ.n.1 di Vico dei Greci, venne ricostruito nel dopo guerra nel 1949 con caratteristiche costruttive differenti e molto stridenti rispetto a quelle eleganti del palazzo originario e dei palazzi adiacenti, caratterizzati da bicromi conci bianco e neri e datati al più al 1500.
Infatti la costruzione non si presenta con struttura portante muraria, ma in cemento armato con muratura perimetrale di tamponamento in laterizio a camera d'aria secondo le tipologie dell'epoca di costruzione.

Firmato Da: MARINA GIUSEPPINA CABIGLIERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d7e9fada1112c99e84c248aeadb002

Pertanto sono leggibili travi e pilastri, ma non le strutture di fondazione, che, come tutte le opere in sottosuolo è impossibile conoscere in assenza del progetto originale delle strutture (tutti i progetti strutturali ante 1980 depositati all'Ufficio Cemento Armato della Città Metropolitana sono andati perduti in occasione delle precedenti alluvioni) od in assenza di saggi distruttivi che possano fornire evidenza della tipologia (plinti, travi rovesce, ecc.) adottata.
La copertura del fabbricato è a falde con rivestimento in abbadini.
L'edificio presenta le facciate intonacate e tinteggiate, lastronate in corrispondenza del piano terra, marcapiani e due poggioli sul corpo più basso aggettante sul prospetto principale, caratterizzato da copertura piana e da soli due piani fuori terra oltre quello terreno.
Necessita complessivamente di interventi di Manutenzione ordinaria alle facciate e sicuramente alla terrazza del corpo più basso, stanti i fenomeni infiltrativi manifestatisi nell'u.i.u. di cui trattasi.
L'ingresso al fabbricato avviene attraverso un portone in legno, provvisto di impianto citofonico.
L'androne presenta pavimento in graniglia di marmo con quadrotti in marmo a disegno, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.
Le scale sono caratterizzate da gradini di marmo e pianerottoli in graniglia di marmo, pareti intonacate e tinteggiate, parzialmente rivestite in travertino rosso, mentre ai piani superiori i pianerottoli sono in graniglia di marmo, le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati, le ringhiere in ferro battuto.
Anche le scale richiedono interventi di manutenzione ordinaria.
Il fabbricato è provvisto di ascensore.
L'appartamento ha esposizione multipla, est, sud ed ovest ed ha una distribuzione dei vani abbastanza razionale e si presenta in condizioni di manutenzione abbastanza buono ancorchè richieda interventi di manutenzione ordinaria, soprattutto in corrispondenza delle camere che sono oggetto di infiltrazioni a soffitto provenienti dal soprastante terrazzo di copertura..
Si presenta abbastanza luminoso e silenzioso, nonostante si trovi ad un piano basso.
E' caratterizzato da pavimento in graniglia di marmo anche nella cucina.
Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.
E' provvisto di un solo bagno, caratterizzato da rivestimenti alle pareti in piastrelle ceramiche fino ad altezza di m.1,70 circa e provvisto di wc, vasca, bidet e lavabo.
La cucina presenta anch'essa pavimento in graniglia di marmo e pareti intonacate e tinteggiate, rivestite in piastrelle ceramiche (20 x 30) solo tra i pensili ed i fuochi.
L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo e produce anche l'acqua sanitaria; l'impianto elettrico è sottotraccia e rispondente alla normativa vigente dell'epoca della costruzione dell'immobile (1950 circa).
Gli infissi esterni presentano tapparelle in legno e finestre, parte in legno e parte in pvc; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno, di cui alcune con specchiature in vetro, e da porta caposcala anch'essa in legno.
Presenta inoltre altezza interna utile pari a m.3,00.

STATO DI OCCUPAZIONE
L'immobile risulta occupato dagli inquilini della debitrice esecutata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - PIAZZA DEL SAN SEPOLCRO, 16123, EDIFICIO 1, INTERNO 5, PIANO 2

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Firmato Da: MARINA GIUSEPPINA CABIGLIERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d7e3fada1112c99e84c248aeadb002

- Registrazione contratto: 28/12/2023
- Scadenza contratto: 30/11/2026
- Scadenza disdetta: 31/05/2026
- Rilascio: 30/11/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 550,00

In assenza di disdetta entro i sei mesi dalla scadenza, il contratto si rinnova automaticamente per altri due anni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **30/06/1987** al **13/07/1995**	**** Omissis ****	impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **13/07/1995** al **25/09/2015**	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/07/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede GENOVA (GE)	11/01/1996	17	6343

Firmato Da: MARINA GIUSEPPINA CABIGLIERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d7e3fada1112c99e84c248aeadb002

Dal **25/09/2015** al **27/07/2026**	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'ACQUARONE ALFONSO	25/09/2015	114043	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 03/08/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Genova il 02/05/2017
  Reg. gen. 13510 - Reg. part. 9196
  Quota: 100%
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Genova il 31/08/2018
  Reg. gen. 29920 - Reg. part. 22669
  Quota: 100%
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Genova il 04/02/2026

Firmato Da: MARINA GIUSEPPINA CABIGLIERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d7e3fada1112c99e84c248aeadb002

Reg. gen. 3553 - Reg. part. 2772
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista Urbanistico l'immobile ricade nel:
- PUC: AC-CS (ambito di conservazione del centro storico Urbano)
CATEGORIA D :EDIFICI REALIZZATI IN EPOCA RECENTE, SUCCESSIVA A QUELLA DI CONSOLIDAMENTO DEL TESSUTO EDILIZIO STORICO
Edificio del XX secolo;
- PRESENZA DI REPERTI RISALENTI AD EPOCHE ANTECEDENTI L'ASSETTO GENERALE (EPOCA PREVALENTE DELL'EDIFICIO): XII-XIII-XIV
secolo;
- PUC AMBITI: Zone omogenee ex DM 1444/1968 art. 22(D.D. 4457 del 08/08/2024): ZONA A;
- CODICE UNITA URBANISTICA 34, UNITA URBANISTICA MADDALENA, MUNICIPIO Centro est, CIRCOSCRIZIONE CENTRO STORICO;
- Rientra nei CENTRI INTEGRATI DI VIA : PERIMETRAZIONE CENTRI INTEGRATI DI VIA - CIV, PROGRAMMI DI RIVITALIZZAZIONE DEL
TESSUTO COMMERCIALE ATTRAVERSO LA RIQUALIFICAZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO E DELL'ARREDO URBANO - LR. 1998 N.14
- CENTRO STORICO-UNESCO AREA DI RISPETTO;
- PTCP: 53E (Ambiti del PTCP); SU (Zonizzazione Assetto Insediativo);
- Zonizzazione geologica: Classe: C Area con suscettività d'uso limitata, zona urbana;
- CLASSE SISMICA:3, BASSA PERICOLOSITA';
- Piano di bacino Ambito 14:
- Zona di Allerta B (bacini Liguri marittimi di centro) in base al D.G.R. 163/2017;
- Non ricade in area esondabile;
- Area non sottoposta a vincolo idrogeologico;
- ZONIZZAZIONE ACUSTICA (GRUPPO): Limiti Acustici di Zona: CLASSE4 (Aree di intensa attività umana)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Approvazione in Sanatoria n°2642 del 06 Aprile 1955 a seguito di difformità riscontrate nella realizzazione del progetto n.935 del 1949, accertate dall'ispettorato edilizio e consistenti prevalentemente in un maggior volume ed un'altezza superiore rispetto a quelli autorizzati oltre ad irregolarità di carattere sanitario. (ved.allegato)

Firmato Da: MARINA GIUSEPPINA CABIGLIERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d7e3fada1112c99e84c248aeadb002

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.

Non è comunque pervenuto dal Comune di Genova - Servizio Edilizia Privata - Ufficio Visura il progetto autorizzato ma solo alcuni progetti presentati. Pertanto, riscontrandosi nello stato dei luoghi alcune difformità rispetto a questi soprattutto sulla facciata Sud, che risultano comunque accatastate all'impianto del fabbricato, non è possibile al momento valutare la necessità di dover effettuare un ulteriore sanatoria ex art.48 c.1 L.R.16/08 e s.m.i., ancorchè la sanatoria sopra riportata e presentata a costruzione completata parrebbe fare escludere tale evenienza.

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: € 3.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.541,92

Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.377,50

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Firmato Da: MARINA GIUSEPPINA CABIGLIERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d7e3fada1112c99e84c248aeadb002

quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Piazza del San Sepolcro, 16123, edificio 1, interno 5, piano 2
  Il fabbricato di cui trattasi venne costruito nel 1950 come ricostruzione di precedente edificio individuato dal civ.1 di Vico dei Greci dove sorgeva un tempo appunto l'oratorio del Santo Sepolcro da cui il nome del luogo. Al posto dell'edificio religioso nasce appunto questa costruzione del dopoguerra che stride con i limitrofi palazzi cinquecenteschi, caratterizzati da basamenti marmorei bianchi e neri e da edicole votive di grande pregio. Si trova nel cuore del Centro Storico nel quartiere della Maddalena, limitrofo a P.zza Banchi ed alla p.zza delle Vigne sede della omonima rinomata chiesa delle Vigne. E' zona caratterizzata ormai da diverse sedi di Air B&B per l'accoglienza turistica, negozi di prossimità ed a pochi minuti dal Centro direzionale di Genova di P.zza De Ferrari. Non è provvista di aree di parcheggi o di immediati servizi di trasporto pubblico, ma consente di raggiungee in pochi passi l'area di Caricamento e l'Expo dove si trovano mezzi di trasporto qualsivoglia e parcheggi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 119, Sub. 11, Zc. 1A, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 384
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 236.000,00
  - Criterio di stima
  Si è cercato di determinare il più probabile valore di mercato del bene, ovvero il valore che la maggior parte dei potenziali acquirenti sarebbe disposta a pagare per diventarne proprietaria: si sono adottati due criteri di stima sintetici, utilizzando come riferimento il prezzo a vano ed il prezzo a metro quadro.
  Per la determinazione del prezzo unitario si adotta, quindi, un criterio sintetico - comparativo, ovvero si dà una valutazione basata sul valore di mercato, riferendosi ai prezzi medi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima, confrontando i prezzi anche con quelli indicati dal Ministero delle Finanze nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto della posizione e dello stato di conservazione degli stessi.
  Si precisa, inoltre, a questi fini che sebbene in generale i valori dell'OMI non siano spesso troppo rappresentativi del mercato reale, nel caso in esame, la scrivente si è confrontata con i prezzi reali di vendita nel quartiere in epoca recentissima ed ha appurato che, invece, le quotazioni effettive del mercato non differiscono molto da quelle indicate dall'OMI per il Comune di Genova in questa stessa zona ossia nel Quartiere della Maddalena.
  La Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), appunto, relativamente all'ultimo semestre pubblicato (Anno 2025– Semestre 2°) assegna valori per i fabbricati di tipo normale residenziale economico del quartiere variabili da €/mq 1.500,00 ad €/mq 2.200,00.
  Le effettive quotazioni di mercato, determinate, come noto, dalla legge della domanda e dell'offerta, di solito rispondono con valori che si discostano moltissimo da quelli precedentemente citati.
  Nel caso di cui trattasi si è tenuto conto oltre che della tipologia del palazzo ove insiste l'appartamento di cui trattasi, della posizione, dello stato manutentivo dell'intero fabbricato, oltre che delle condizioni di manutenzione dell'u.i.u. stessa, che non necessita di interventi importanti di manutenzione ma solo ordinari, e si è effettuato anche un confronto qualitativo con gli altri fabbricati della zona e con le quotazioni di altre u.i.u. attualmente in vendita nello stesso edificio.
  Pertanto sono stati adottati per l'immobile in esame:
  - come prezzo al metro quadro: €/mq 2.000,00
  - come valore a vano €. 33.000,00

Firmato Da: MARINA GIUSEPPINA CABIGLIERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d7e3fada1112c99e84c248aeadb002

- Stima

b.1.1.1) Stima in base ai vani
- vani alloggio: n° 7,5
- prezzo a vano €.33.000,00
- 7,5 x €/vano €.33.000,00 = €.247.500,00

b.1.1.2) Stima in base ai metri quadrati
La superficie coperta dell'unità immobiliare, inclusi muri perimetrali (fino ad uno spessore di cm.40,00) e divisori interni, è pari a circa La superficie lorda è pari a circa è pari a circa 124,34 mq
Applicando un prezzo unitario di 410,00, risulta:
Appartamento:
Superficie lorda: mq.124,34
€/mq 2.000,00
€/mq 2.000,00 x mq.124,34 = €. 248.680,00

b.1.1.3) Stima del bene – Valore Venale
Il valore venale risulta dalla media dei due valori definiti in precedenza:
Appartamento:
€. (247.500,00 + 248.680,00)/2 = €.248.090,00

Inoltre volendo tenere conto di una riduzione del 5% del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione, si è ottenuto il seguente valore finale:

€. 248.090,00 x 0,95 = €.235.685,50

che si arrotondano ad €.236.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Piazza del San Sepolcro, 16123, edificio 1, interno 5, piano 2	124,34 mq	1.900,00 €/mq	€ 236.000,00	100,00%	€ 236.000,00
				Valore di stima:	€ 236.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Firmato Da: MARINA GIUSEPPINA CABIGLIERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d7e3fada1112c99e84c248aeadb002

Nessuna riserva e/o particolarità da segnalare.

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 06/08/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cabigliera Marina Giuseppina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 03/08/2026)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Decreto di Abitabilità (Aggiornamento al 06/08/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria (Aggiornamento al 04/08/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - VAX (Aggiornamento al 28/07/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 28/04/2026)
- ✓ N° 1 Google maps - Vista Satellitare (Aggiornamento al 06/08/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 25/03/2026)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Progetto depositato e non autorizzato (Aggiornamento al 31/07/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Catastale (Aggiornamento al 29/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ruolo (Aggiornamento al 08/06/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto Locazione (Aggiornamento al 06/08/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regolamento di Condominio (Aggiornamento al 15/06/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Spese ordinarie amministrazione (Aggiornamento al 06/08/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Spese Straordinarie Amministrazione (Aggiornamento al 06/08/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 03/08/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - OMI (Aggiornamento al 30/07/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stato Civile (Aggiornamento al 28/07/2026)

Firmato Da: MARINA GIUSEPPINA CABIGLIERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d7e3fada1112c99e84c248aeadb002

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Piazza del San Sepolcro, 16123, edificio 1, interno 5, piano 2
  Il fabbricato di cui trattasi venne costruito nel 1950 come ricostruzione di precedente edificio individuato dal civ.1 di Vico dei Greci dove sorgeva un tempo appunto l'oratorio del Santo Sepolcro da cui il nome del luogo. Al posto dell'edificio religioso nasce appunto questa costruzione del dopoguerra che stride con i limitrofi palazzi cinquecenteschi, caratterizzati da basamenti marmorei bianchi e neri e da edicole votive di grande pregio. Si trova nel cuore del Centro Storico nel quartiere della Maddalena, limitrofo a P.zza Banchi ed alla p.zza delle Vigne sede della omonima rinomata chiesa delle Vigne. E' zona caratterizzata ormai da diverse sedi di Air B&B per l'accoglienza turistica, negozi di prossimità ed a pochi minuti dal Centro direzionale di Genova di P.zza De Ferrari. Non è provvista di aree di parcheggi o di immediati servizi di trasporto pubblico, ma consente di raggiungee in pochi passi l'area di Caricamento e l'Expo dove si trovano mezzi di trasporto qualsivoglia e parcheggi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 119, Sub. 11, Zc. 1A, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 384
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Dal punto di vista Urbanistico l'immobile ricade nel: - PUC: AC-CS (ambito di conservazione del centro storico Urbano) CATEGORIA D :EDIFICI REALIZZATI IN EPOCA RECENTE, SUCCESSIVA A QUELLA DI CONSOLIDAMENTO DEL TESSUTO EDILIZIO STORICO Edificio del XX secolo; - PRESENZA DI REPERTI RISALENTI AD EPOCHE ANTECEDENTI L'ASSETTO GENERALE (EPOCA PREVALENTE DELL'EDIFICIO): XII-XIII-XIV secolo; - PUC AMBITI: Zone omogenee ex DM 1444/1968 art. 22(D.D. 4457 del 08/08/2024): ZONA A; - CODICE UNITA URBANISTICA 34, UNITA URBANISTICA MADDALENA, MUNICIPIO Centro est, CIRCOSCRIZIONE CENTRO STORICO; - Rientra nei CENTRI INTEGRATI DI VIA : PERIMETRAZIONE CENTRI INTEGRATI DI VIA - CIV, PROGRAMMI DI RIVITALIZZAZIONE DEL TESSUTO COMMERCIALE ATTRAVERSO LA RIQUALIFICAZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO E DELL'ARREDO URBANO - LR. 1998 N.14 - CENTRO STORICO-UNESCO AREA DI RISPETTO; - PTCP: 53E (Ambiti del PTCP); SU (Zonizzazione Assetto Insediativo); - Zonizzazione geologica: Classe: C Area con suscettività d'uso limitata, zona urbana; - CLASSE SISMICA:3, BASSA PERICOLOSITA'; - Piano di bacino Ambito 14: - Zona di Allerta B (bacini Liguri marittimi di centro) in base al D.G.R. 163/2017; - Non ricade in area esondabile; - Area non sottoposta a vincolo idrogeologico; - ZONIZZAZIONE ACUSTICA (GRUPPO): Limiti Acustici di Zona: CLASSE4 (Aree di intensa attività umana)

Firmato Da: MARINA GIUSEPPINA CABIGLIERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d7e3fada1112c99e84c248eadb002

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 48/2026 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Piazza del San Sepolcro, 16123, edificio 1, interno 5, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 119, Sub. 11, Zc. 1A, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 384	**Superficie**	124,34 mq
Stato conservativo:	L'immobile all'atto del sopralluogo è risultato necessitante di interventi di manutenzione ordinaria, in parte conseguenti ad infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrazzo soprastante, che possono essere risolte solo e soltanto dopo che si sarà provveduto ad eseguire interventi di manutenzione ordinaria alla su detta copertura, risultando altrimenti, in difetto di ciò, assolutamente inutili.		
Descrizione:	Il fabbricato di cui trattasi venne costruito nel 1950 come ricostruzione di precedente edificio individuato dal civ.1 di Vico dei Greci dove sorgeva un tempo appunto l'oratorio del Santo Sepolcro da cui il nome del luogo. Al posto dell'edificio religioso nasce appunto questa costruzione del dopoguerra che stride con i limitrofi palazzi cinquecenteschi, caratterizzati da basamenti marmorei bianchi e neri e da edicole votive di grande pregio. Si trova nel cuore del Centro Storico nel quartiere della Maddalena, limitrofo a P.zza Banchi ed alla p.zza delle Vigne sede della omonima rinomata chiesa delle Vigne. E' zona caratterizzata ormai da diverse sedi di Air B&B per l'accoglienza turistica, negozi di prossimità ed a pochi minuti dal Centro direzionale di Genova di P.zza De Ferrari. Non è provvista di aree di parcheggi o di immediati servizi di trasporto pubblico, ma consente di raggiungee in pochi passi l'area di Caricamento e l'Expo dove si trovano mezzi di trasporto qualsivoglia e parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Firmato Da: MARINA GIUSEPPINA CABIGLIERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d7e3fada1112c99e84c248aeadb002

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Genova il 02/05/2017
  Reg. gen. 13510 - Reg. part. 9196
  Quota: 100%
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Firmato Da: MARINA GIUSEPPINA CABIGLIERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d7e3fada1112c99e84c248aeadb002