

TRIBUNALE DI GENOVA

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Murchio Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 142/2025 del R.G.E.

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: ALDO MURCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d64ed2a517473d48ab0c7759eb094

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
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
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 142/2025 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 61.800,00	12

INCARICO

All'udienza del 13/05/2025, il sottoscritto Ing. Murchio Aldo, con studio in Via Siena, 17 A - 16100 - Genova (GE), email aldo.murchio@gmail.com, PEC aldo.murchio@ingpec.eu, Tel. 348 1627294, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ADAMO CENTURIONE 9D/5, edificio 9D, scala UNICA, interno 5, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile è una unità abitativa di tipo residenziale che si trova all'int. 5 dell'edificio civico 9A in via Adamo Centurione a Genova. L'edificio è stato costruito assieme al civico 9C, costituendo un unico complesso immobiliare a se stante. All'edificio civico 9D in argomento si accede da Via Adamo Centurione per mezzo di un percorso in salita che comprende scalinate e passaggi esclusivamente pedonali. Si può arrivare anche da via Bari in discesa con analogo percorso pedonale formato da scalinate e passaggi anche essi esclusivamente pedonali. In questo ultimo percorso esiste anche la possibilità di utilizzare un ascensore che da via Bari - in corrispondenza della fermata AMT - porta a un livello in quota intermedio tra la fermata ed il caseggiato. L'edificio si trova inoltre in fregio alla cremagliera Principe - Granarolo ed in prossimità della fermata immediatamente al di sotto di via Bari.

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 ADAMO CENTURIONE 9D/5, edificio 9D, scala UNICA, interno 5, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dalla relazione notarile si evince la completezza della documentazione ex art. 567

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile risulta in capo all'esecutato che al momento dell'acquisto risultava celibe.

CONFINI

L'appartamento si trova al piano primo del caseggiato 9D che corrisponde al piano terreno rispetto al porticato di ingresso, confinando in senso orario:

a nord con l'appartamento int. 6 avente accesso dal portico del civico 9C della stessa via

a levante con appartamento int. 4 avente accesso dal portico del civico 9D

a sud ed a levante con vano scale ed a sud con atrio condominiale

a ponente, per breve tratto a sud e quindi a ponente, per breve tratto a nord e quindi chiudendo a ponente con muri perimetrali su intercapedine verso cortile condominiale, a sua volta verso la vicina cremagliera sotto con appartamento int. 2

sopra con appartamento int. 8

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	3,05 m	primo
Totale superficie convenzionale:				66,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile nello stato attuale consiste di un ingresso, due camere, una cucina, un bagno ed un ripostiglio. Non sono annessi balconi nè cantina. Dall'atto di compravendita viene specificato che risultano in proporzionale proprietà tutti i beni condominiale pertinenti il caseggiato civ. 9D e civ. 9C di via Adamo Centurione e

quindi vengono espressamente menzionati compresi i seguenti beni :
la passerella sovrastante l'intercapedine di ponente verso il cortile condominiale;
il susseguente cortile, in comune con altro vicino al caseggiato, dal quale si accede alla casa di cui è parte l'unità immobiliare in argomento attraversando la cremagliera pubblica fiancheggiata da una scala pubblica di collegamento tra via Bari e via Centurione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Lo storico catastale viene annesso in allegato alla relazione peritale .

L'immobile viene censito come segue :

Sezione : GEC

Foglio : 11

Particella mappale : 1192

Subalterno : 26

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEC	11	1192	26	1	A4	3	4,5	66 mq	639,12 €	PRIMO	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Risultano variazioni interne all'appartamento relative a diversa disposizione delle tramezze interne

PRECISAZIONI

L'immobile ha comproprietà proporzionali dei beni condominiali facenti capo al caseggiato 9D e 9C come indicato nel paragrafo relativo alla consistenza dell'immobile.

PATTI

Non risultano agli atti patti di riguardanti l'unità immobiliare in argomento.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in discreto stato conservativo.
Non sono visibili tracce di umidità nè crepe sulle murature.
Si notano nel pavimento delle discontinuità estetiche di continuità per le modifiche delle tramezze interne.

PARTI COMUNI

La parti comuni sono indicate nel regolamento condominiale e nell'atto di compravendita entrambi allegati alla presente relazione, come citato nei precedenti paragrafi della presente relazione

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano indicati negli atti di compravendita servitù passive o attive.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I caseggiati di via Adamo Centurione 9c e 9d presentano uno stile architettonico lineare, semplice ed essenziale. Le finiture sono standard secondo le costruzioni di tipo popolare degli anni '50. L'atrio del civico 9D risulta ampio e dotato di fermata dell'ascensore che ferma a tutti i piani. L'impianto elettrico risulta sotto traccia. Pareti e soffitto sono stuccati e tinteggiati. La pavimentazione è la classica graniglia alla genovese tipica dell'epoca della costruzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupata dal solo esecutato come dallo stesso dichiarato nel verbale redatto dalla SOVEMO in sede di sopralluogo congiunto.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

Nella relazione notarile viene indicata una iscrizione (n. 19535/4818 del 26-04-2006) per ipoteca volontaria e la trascrizione del pignoramento facente capo al presente procedimento (n. 12870/10236 del 16-04-2025)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

nella relazione notarile sono riportate le formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile presenta caratteristiche compatibili con i regolamenti urbanistici vigenti.

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.

Il progetto di realizzazione è stato presentato 21-11-1954 e rubricato al n 1418/1954.

Il provvedimento autorizzativo è rubricato al n. 1414 ed è stato rilasciato in data 16-05-1955.

Il decreto di abitabilità è stato rilasciato in data 20-03-1957 al n. 74.

Non sono presenti agli atti condoni per l'appartamento nè istanze per la modifica di tramezze interne.

La divisione interna dei vani risulta quindi leggermente difforme dallo stato di progetto per la variazione di tramezze divisorie. Tale circostanza è sanabile con procedura amministrativa ed il pagamento di sanzione amministrativa di entità commisurata al periodo di realizzazione delle opere suddette.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Dal regolamento di condominio e da quanto riferito dall'Amministratore non risultano vincoli od oneri per l'unità immobiliare in argomento

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 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. La vendita non è soggetta a IVA

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ADAMO CENTURIONE 9D/5, edificio 9D, scala UNICA, interno 5, piano 1
L'immobile è una unità abitativa di tipo residenziale che si trova all'int. 5 dell'edificio civico 9A in via Adamo Centurione a Genova. L'edificio è stato costruito assieme al civico 9C, costituendo un unico complesso immobiliare a se stante. All'edificio civico 9D in argomento si accede da Via Adamo Centurione per mezzo di un percorso in salita che comprende scalinate e passaggi esclusivamente pedonali. Si può arrivare anche da via Bari in discesa con analogo percorso pedonale formato da scalinate e passaggi anche essi esclusivamente pedonali. In questo ultimo percorso esiste anche la possibilità di utilizzare un ascensore che da via Bari - in corrispondenza della fermata AMT - porta a un livello in quota intermedio tra la fermata ed il caseggiato. L'edificio si trova inoltre in fregio alla cremagliera Principe - Granarolo ed in prossimità della fermata immediatamente al di sotto di via Bari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1192, Sub. 26, Zc. 1, Categoria A4 Valore di stima del bene: € 66.000,00
E' stato utilizzato il valore minimo delle abitazioni civili della zona secondo la valorizzazione OMI del secondo semestre 2024 considerando l'accessibilità solo pedonale dell'immobile pur nella disponibilità della fermata dell'autobus sulla vicina via bari e sulla vicinanza della fermata della cremagliera. Lo standard è della abitazioni civili in un contesto urbanistico di alta densità abitativa che è stato tradotto in termini catastali nella categoria catastale A3.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	66,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 66.000,00	100,00%	€ 66.000,00

Genova (GE) - VIA ADAMO CENTURIONE 9D/5, edificio 9D, scala UNICA, interno 5, piano 1					
Valore di stima:					€ 66.000,00

Valore di stima: € 66.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
Spese condominiali insolute	2700,00	€

Valore finale di stima: € 61.800,00

Sulla valutazione della consistenza ggravano due fattori decrementativi :

La diversa disposizione interna di alcune tramezze divisorie che implica la regolarizzazione catastale ed edilizia .

La evidenza di spese condominiali insolute indicate dall'amministrazione condominiale.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non si ravvisano specifiche riserve 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 29/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Murchio Aldo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 28/08/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale (Aggiornamento al 28/08/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ultimo atto compravendita (Aggiornamento al 28/08/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - zone di stima OMI (Aggiornamento al 28/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - classificazione OMI (Aggiornamento al 28/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 28/08/2025)
- ✓ N° 1 Foto - esterni lato via Bari (Aggiornamento al 28/08/2025)
- ✓ N° 1 Foto - esterni lato via Adamo Centorione (Aggiornamento al 28/08/2025)
- ✓ N° 1 Foto - interni (Aggiornamento al 28/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - regolamento condominiale (Aggiornamento al 28/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - contabilità condominiale (Aggiornamento al 28/08/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ADAMO CENTURIONE 9D/5, edificio 9D, scala UNICA, interno 5, piano 1
L'immobile è una unità abitativa di tipo residenziale che si trova all'int. 5 dell'edificio civico 9A in via Adamo Centurione a Genova. L'edificio è stato costruito assieme al civico 9C, costituendo un unico complesso immobiliare a se stante. All'edificio civico 9D in argomento si accede da Via Adamo Centurione per mezzo di un percorso in salita che comprende scalinate e passaggi esclusivamente pedonali. Si può arrivare anche da via Bari in discesa con analogo percorso pedonale formato da scalinate e passaggi anche essi esclusivamente pedonali. In questo ultimo percorso esiste anche la possibilità di utilizzare un ascensore che da via Bari - in corrispondenza della fermata AMT - porta a un livello in quota intermedio tra la fermata ed il caseggiato. L'edificio si trova inoltre in fregio alla cremagliera Principe - Granarolo ed in prossimità della fermata immediatamente al di sotto di via Bari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1192, Sub. 26, Zc. 1, Categoria A4
Destinazione urbanistica: L'immobile presenta caratteristiche compatibili con i regolamenti urbanistici vigenti.

Prezzo base d'asta: € 61.800,00

Firmato Da: ALDO MURCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d64ed2a517473dd48ab0c7759c4b094

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 142/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.800,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA ADAMO CENTURIONE 9D/5, edificio 9D, scala UNICA, interno 5, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1192, Sub. 26, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	66,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in discreto stato conservativo. Non sono visibili tracce di umidità né crepe sulle murature. Si notano nel pavimento delle discontinuità estetiche di continuità per le modifiche delle tramezze interne.		
Descrizione:	L'immobile è una unità abitativa di tipo residenziale che si trova all'int. 5 dell'edificio civico 9A in via Adamo Centurione a Genova. L'edificio è stato costruito assieme al civico 9C, costituendo un unico complesso immobiliare a se stante. All'edificio civico 9D in argomento si accede da Via Adamo Centurione per mezzo di un percorso in salita che comprende scalinate e passaggi esclusivamente pedonali. Si può arrivare anche da via Bari in discesa con analogo percorso pedonale formato da scalinate e passaggi anche essi esclusivamente pedonali. In questo ultimo percorso esiste anche la possibilità di utilizzare un ascensore che da via Bari - in corrispondenza della fermata AMT - porta a un livello in quota intermedio tra la fermata ed il casggiato. L'edificio si trova inoltre in fregio alla cremagliera Principe - Granarolo ed in prossimità della fermata immediatamente al di sotto di via Bari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupata dal solo esecutato come dallo stesso dichiarato nel verbale redatto dalla SOVEMO in sede di sopralluogo congiunto.		