

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grassi Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 214/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	7
Patti .....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta .....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 214/2024 del R.G.E.....	19
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 37.260,00</b> .....	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	20

## INCARICO

---

All'udienza del 10/06/2024, il sottoscritto Arch. Grassi Anna, con studio in Via Rodi, 3 - 16145 - Genova (GE), email arch.annagrassi@gmail.com, PEC anna.grassi@archiworldpec.it, Tel. 349 1039964, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/06/2024 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 , edificio 29, interno 5, piano 1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di immobile ad uso residenziale sito in Genova-Lagaccio facente parte del complesso immobiliare di via Adamo Centurione costituito da tre corpi di fabbrica distinti i cc.nn.25-27-29. In particolare l'immobile è sito al piano primo del fabbricato c.n.29 ed è distinto con l'int.5. L'appartamento si compone di un vano con angolo cottura e bagno.

Il c.n.29 ha accesso comune mediante cancello pedonale da via Adamo Centurione che immette nel distacco, sistemato a scalinate-vialetti, che consente l'accesso ai tre fabbricati del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare è dotato di servizio di portineria.

Lagaccio è un quartiere di Genova che fa parte del Municipio I Centro Est insieme ai quartieri di Oregina, Prè-Molo-Maddalena, Castelletto e Portoria. E' compreso tra i quartieri di San Teodoro, Rivarolo, Oregina e Prè, parte popolari e parte civili.

In particolare il fabbricato c.n. 29 di via Adamo Centurione è situato nella parte più a valle del quartiere, immediatamente a monte della stazione ferroviaria di Genova-Principe da cui dista circa 700 m a piedi. Il fabbricato è distante inoltre 250 m a piedi dalla fermata Centurione della ferrovia a cremagliera Principe - Granarolo, circa 300 a piedi dall'ascensore pubblico che collega via Adamo Centurione con via Bari, circa 450 m a piedi e 1,3 Km in macchina dalla fermata Principe della metropolitana e circa 4 Km dal casello autostradale di Genova Ovest. Il fabbricato inoltre è distante circa 1 km a piedi dall'università di via Balbi ed è situato nelle immediate vicinanze della scuola Primaria e Secondaria Duca degli Abruzzi.

Trattasi di zona semicentrale, residenziale-popolare completamente urbanizzata. Gli accessi e i servizi sono buoni.

Via Adamo Centurione è una strada senza sbocco con scarse possibilità di posteggio.

(v. allegato 6 - google maps e stralcio PUC)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo è stato effettuato in data 22/07/2024 alle ore 12,00.  
Durante il sopralluogo sono stati effettuati rilievi grafici e fotografici.  
(v. allegato 7 - verbale sopralluogo)

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Adamo Centurione , edificio 29, 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.

Risulta depositata nel fascicolo la Certificazione Notarile Sostitutiva del 31/05/2024 a firma notaio Niccolò Tiecco, notaio in Perugia iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia. In data 01/07/2024 e in data 02/07/2024 sono state effettuate dalla sottoscritta le ispezioni ipotecarie dalle quali risulta che la situazione è rimasta inalterata rispetto a quanto indicato nella Certificazione.

(v. allegato 8 - ispezioni ipotecarie)

### 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)

### CONFINI

---

Con riferimento alla planimetria catastale datata 29/05/2003 l'immobile ha i seguenti confini partendo da nord e girando in senso orario:

muri perimetrale su distacco di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, appartamento int.6, vano scala, appartamento int.4, muro perimetrale su distacco di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Sopra: appartamento int.9

Sotto: terrapieno

(v. allegato 2 - planimetria catastale)

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Abitazione	24,00 mq	34,00 mq	1,00	34,00 mq	2,40 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>34,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>34,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/04/1981 al 31/05/1983	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEC, Fg. 11, Part. 244, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A5 Cl.6, Cons. 2,5 vani Piano 1
Dal 31/05/1983 al 12/10/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEC, Fg. 11, Part. 244, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 0,15 Piano 1
Dal 12/10/1990 al 19/02/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEC, Fg. 11, Part. 244, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2,5 vani Piano 1
Dal 19/02/1994 al 19/10/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEC, Fg. 11, Part. 244, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2,5 vani Piano 1
Dal 19/10/2000 al 23/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEC, Fg. 11, Part. 244, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 108,46 Piano 1
Dal 23/12/2004 al 25/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEC, Fg. 11, Part. 244, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 34 mq Rendita € 108,47 Piano 1
Dal 25/11/2023 al 18/06/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEC, Fg. 11, Part. 244, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 34 mq Rendita € 108,46 Piano 1

L'unità immobiliare risulta intestata alla società esecutata.

La data 18/06/2024 è la data della visura storica recuperata dalla sottoscritta.

Fino al 19/10/2000 esistono delle incongruenze sulla situazione degli intestati presumibilmente per errate vulture.

Fino alla data 14/02/2002 l'indirizzo dell'immobile era salita Caldetto 17/6 e fino al 29/05/2003 era via Adamo Centurione 29/6.

La rendita dell'immobile all'impianto (30/06/1987) era pari a Lire 585.

In data 14/02/2002 è stata presentata una denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni in atti dal 14/02/2002 e in data 26/02/2002 è stato validato il classamento proposto.

In data 29/05/2003 è stata presentata una denuncia di variazione per rettifica consistenza e superfici errate in atti dal 29/05/2003.

In data 28/08/2013 è stata presentata una variazione toponomastica in atti dal 28/08/2013

La altre variazione sono variazioni d'ufficio; in particolare con la variazione del 9/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie.

(v. allegato 1 - visura storica per immobile)

## 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	244	24	1	A5	2	2,5 vani	34 mq	108,46 €	1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 22/07/2024 si precisa che la planimetria catastale datata 29/05/2003 è sostanzialmente conforme allo stato attuale con esclusione di modeste difformità interne come, fra l'altro, lo spostamento della porta del bagno. L'immobile è meglio rappresentato sulla planimetria del piano primo della tavola 3 - opere eseguite - allegata al permesso in sanatoria prov.n.1045/2010 di cui al progetto 6728/2007 (v. Regolarità Edilizia).

Per la regolarità catastale è necessario presentare una denuncia di variazione per diversa distribuzione

interna. Gli oneri per la presentazione della pratica DOCFA sono da quantificarsi pari a :  
- € 300,00 oltre oneri di legge per il professionista;  
- € 50,00 per tributi catastali

(v. allegato 2 - planimetria catastale)  
(v. allegato 10 - permesso in sanatoria 6728-2007 tavola 3)

## PRECISAZIONI

---

La precedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è rappresentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

In data 11/6/2024 è stato depositato dall'Agenzia delle Entrate - Riscossioni ricorso per intervento nella presente procedura in quanto Agenzia delle Entrate-Riscossione è creditrice nei confronti della società esecutata.

## PATTI

---

Al momento del sopralluogo l'appartamento era libero, privo di arredi  
(v. allegato 11 - documentazione fotografica)

## STATO CONSERVATIVO

---

Come riferito dal liquidatore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, allo scopo di eliminare tracce di umidità, sono stati effettuati recenti lavori di manutenzione ordinaria relativi, fra l'altro, alla rasatura e alla tinteggiatura dei muri.

I lavori devono ancora essere ultimati. In particolare, fra l'altro, deve ancora essere posizionata la zoccolatura lungo il perimetro e devono essere rimontati i termosifoni.

Al momento del sopralluogo l'appartamento era vuoto, privo di arredi e in buone condizione di manutenzione. Non erano in corso lavori.

Il liquidatore ha riferito che presumibilmente i lavori non saranno completati.  
Per il completamento dei lavori si stima una cifra a corpo pari a € 1.500,00 c.t.  
(v. allegato 11 - documentazione fotografica)

## PARTI COMUNI

---

Il complesso immobiliare di via Adamo Centurione cc.nn.25-27-29 è stato edificato presumibilmente negli ultimi anni del 1800 e successivamente ristrutturato.

In particolare il fabbricato c.n.29 è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria negli anni 2001-2003 (v. Regolarità Edilizia).

I vialetti, i distacchi di accesso al complesso e i loro collegamenti sono di proprietà della società costruttrice ma esiste una servitù di passaggio a favore dei condomini.

Non esistono posti auto condominiali.

Il fabbricato c.n.29 è costituito parte da n.5 piani f.t. e parte da n.4 piani f.t. (il piano terra è seminterrato) e comprende n.18 appartamenti. L'accesso al c.n.29 è comune con i fabbricati cc.nn.25 e 27 e avviene da via Adamo Centurione mediante cancello pedonale in ferro con apertura elettrica tramite distacco, sistemato a scalinate-vialetti.

La struttura è mista.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, prive di decorazioni e poggiosi; le persiane alla genovese sono in alluminio. La copertura è piana non praticabile.

L'atrio di ingresso è dotato di portone in ferro a vetri, il pavimento è in piastrelle di marmo; le pareti sono intonacate e tinteggiate; il vano scala ha pedate e alzate in marmo per la prima rampa, poi solo pedate in marmo e ringhiera e corrimano in ferro.

Il fabbricato è dotato di ascensore con portata 180 Kg - 2 persone, 5 fermate (0+4).

Come detto il complesso immobiliare costituito dai cc.nn.25-27-29 di via Adamo Centurione è dotato di servizio di portineria.

Trattasi di fabbricato di tipo economico in ottime condizioni di manutenzione.

(v. allegato 11 - documentazione fotografica)

Nel "Regolamento di Condominio dei Caseggiati in Genova, via Adamo Centurione civici numero 25-27-27" risultano descritte agli articoli 2,3 e 6 rispettivamente le parti comune, le parti di proprietà esclusiva della società costruttrice e le parti comuni alle unità immobiliari comprese nel caseggiato civico 29. La gestione delle relative spese risultano descritte dall'art.16 all'art.19 e, in particolare, le spese relative ai beni comuni del caseggiato civico 29 risultano descritte all'art.22.

(v. allegato 14 - Regolamento di Condominio)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di provenienza notaio A.Noli del 23/12/2004 n.54183/17415 risulta che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* :

"si riserva la proprietà della copertura del fabbricato (come pure ovviamente dei fabbricati vicini) e il diritto di "installarvi antenne, insegne pubblicitarie e/o quant'altro e di effettuare eventuali opere di sopraelevazione, nei limiti "delle dovute Autorizzazioni Amministrative e/o delle normative di tempo in tempo vigenti, senza dover corrispettivo alcuno "agli acquirenti del presente atto e comunque ai proprietari del fabbricato e/o loro aventi causa a qualsiasi titolo."

Inoltre sono di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* le aree esterne con esclusione di quelle di pertinenza esclusiva delle singole unità immobiliari

Inoltre sempre dall'atto notaio Noli deriva a favore della proprietà oggetto di compravendita "la servitù di passo pedonale "per l'accesso al varco ad oggi esistente per accedere alla via Adamo Centurione."

(v. allegato 4 - atto notaio Noli 23-12-2004)

I vialetti, i distacchi di accesso al complesso e i loro collegamenti sono di proprietà della società costruttrice e come riferito anche dall'amministratore esiste una servitù di passaggio a favore dei condomini.

(v. allegato 14 - Regolamento di Condominio)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento int.5 come detto è sito al piano primo del c.n.29 (2° ft. dal piano portone - piano terra sul distacco lato nord-ovest) e si compone di un unico vano con angolo cottura e bagno.

Le principali caratteristiche di finitura sono le seguenti (v. allegato 11 - documentazione fotografica):

- porta caposcala blindata - condizioni ottime;
- finestra e porta finestra con telaio in alluminio e doppi vetri - condizioni ottime;
- persiane alla genovese in alluminio - condizioni ottime;
- pavimento rivestito in piastrelle di ceramica - condizioni buone;
- pareti intonacate e tinteggiate - condizioni buone;
- soffitti intonacati e tinteggiati - condizioni buone;
- bagno: pavimento e pareti (fino ad h 2,10 m) - condizioni buone. Il bagno è dotato di lavandino, bidet, wc e piatto doccia;

L'esposizione è nord-ovest.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico, impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria autonomi con calderina a gas.

Al momento del sopralluogo l'appartamento era vuoto, privo di arredi e in buone condizioni di manutenzione.

Come detto il liquidatore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha precisato che sono stati recentemente effettuati modesti lavori di manutenzione ordinaria non ultimati. In particolare manca la zoccolatura, devono essere riposizionati i termosifoni e sarà necessario effettuare ritocchi di tinteggiatura. Per ultimare i lavori si stima una cifra a corpo pari a € 1.500,00 c.t.

Trattasi di appartamento di tipo economico con finiture sono di tipo medio. L'appartamento gode di buona tranquillità.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

In data 31/07/2015, n.10491 serie 3T, è stato stipulato un contratto di affitto transitorio che annualmente è sempre stato rinnovato.

L'ultimo rinnovo è scaduto in data 31/07/2024.

Come risulta dalla mail inviata dall'Agenzia delle Entrate se non viene presentata una proroga, che comunque non sarebbe lecita in quanto contratto transitorio, il contratto non è più valido.

Come detto, in sede di sopralluogo l'immobile era libero, privo di arredi.

In data 8/8/2024 il GE ha emesso Ordine di Liberazione.

(v. allegato 15 - riepilogo contratto affitto transitorio)

(v. allegato 16 - mail Agenzia delle Entrate)

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/10/2000 al 23/12/2004	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo Noli	19/10/2000	48112	
Trascrizione					

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	14/11/2000	32029	20072
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/12/2004 al 25/11/2023	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Angelo Noli	23/12/2004	54183	17415
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	30/12/2004	62116	38195
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/11/2023	**** Omissis ****	<b>trasferimento sede sociale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Elpidio Valentino	25/11/2023	78418	52988
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	05/12/2023	41236	32688
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

I dati sono stati desunti dalla Certificazione Notarile Sostitutiva 31/05/2024 notaio Niccolò Tiecco di Perugia e sono stati verificati a seguito dell'esame della documentazione recuperata dalla sottoscritta e, in particolare, dall'esame dell'atto di compravendita-scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio Angelo Noli n.54183/17415 del 23/12/2004, del verbale di assemblea - trasferimento sede sociale atto notaio Elpidio Valentino n.78418/52988 del 25/11/2023 nonché dall'esame delle ispezioni ipotecarie del 01/07/2024 e del

02/07/2024.

(v. allegato 8 - ispezioni ipotecarie)

In data 19/10/2000 la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto notaio Noli rep.n.48112 aveva acquistato, insieme a maggior consistenza, il fabbricato c.n.29 di via Adamo Centurione (ex salita Caldetto 17), dove al piano primo è sito l'int.5, dai signori: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

(v. allegato 8 - ispezioni ipotecarie - nota di trascrizione del 14/11/2000 n.32029/20072)

Con l'atto notaio Noli del 23/12/2004 la società esecutata si accollava l'intera quota di mutuo (v.Formalità Pregiudizievoli).

Con l'atto notaio Elpidio Valentino del 25/11/2023 la società esecutata ha trasferito la sede sociale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e ha cambiato liquidatore.

Gli atti di provenienza notaio Noli del 23/12/2004 e notaio Elpidio Valentino del 25/11/2023 sono allegati alla presente.

(v. allegato 4 - atto notaio Noli 23-12-2004)

(v. allegato 5 - atto notaio Elpidio Valentino 25-11-2023)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 01/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Genova il 14/02/2019  
Reg. gen. 4884 - Reg. part. 728  
Quota: 1/1  
Importo: € 126.812,66  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 63.406,33  
Data: 12/02/2019  
N° repertorio: 2278  
N° raccolta: 10319  
Note: L'iscrizione è contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Genova il 11/09/2023  
Reg. gen. 30606 - Reg. part. 3851  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.270.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.000.000,00  
Rogante: Angelo Noli  
Data: 24/09/2003

N° repertorio: 52335

N° raccolta: 16114

Note: Il creditore procedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rappresentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha acquistato, tra l'altro, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la titolarità pro-soluto di un portafoglio di crediti pecuniari tra i quali rientra il credito di cui all'atto di mutuo notaio Angelo Noli del 24/09/2003 concesso a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, accollato con atto notaio Angelo Noli del 23/12/2004 n.54183/17415 per € 80.000,00. Il mutuo è garantito da ipoteca iscritta in data 25/09/2003 reg.part.n.9287 reg.gen.n.34607. Con atto notaio Noli del 13/12/2004 rep.n.54116 l'ipoteca è stata ridotta (annotazione del 25/09/2006 reg.part.n.46145 reg.gen.n.7726) e il capitale mutuato è stato suddiviso in 13 quote e l'ipoteca frazionata (annotazione del 25/09/2006 reg.part.n.7728 reg.gen.n.46147).

LIQUIDAZIONE ha trasferito la sede sociale a Cosenza con atto notaio Elpidio Valentino del 25/11/2023. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 27/05/2024

Reg. gen. 17576 - Reg. part. 13898

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

(v. allegato 8 - ispezioni ipotecarie)

La nota relativa al verbale di pignoramento trascritto in data 27/05/2024 è allegata nel fascicolo telematico.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Nel PUC del Comune di Genova- Livello 3 - Assetto Urbanistico il fabbricato c.n.29 di via Adamo Centurione ricade nell'ambito AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale.

Il fabbricato non risulta vincolato ai sensi della parte II del DL 42/2004 e ss.mm.ii. sulla tutela del patrimonio storico architettonico (ex L.1089/1939) e non risulta vincolato ai sensi della parte III del DL 42/2004 sulla tutela dei beni ambientali (ex L.1497/1939).

(v. allegato 6 - google maps e stralcio PUC)

### **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.

Il fabbricato c.n.29 di via Adamo Centurione (ex c.n.17 di salita Caldetto) è stato edificato presumibilmente negli ultimi anni del 1800.

Non risulta disponibile il decreto di abitabilità in quanto trattasi di fabbricato edificato prima del 1934, data di entrata in vigore del R.D. n.1265 del 27/07/1934, Testo Unico delle Leggi Sanitarie.

A seguito di ricerca online sul portale del Comune di Genova per la consultazione delle pratiche edilizie e delle pratiche di condono sono state ritrovate le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività - prot.n.183 del 12/01/2001;
- permesso in sanatoria per opere in difformità alla DIA 183/2001 - prot.n.6728 del 8/11/2007

In data 19/06/2024 la sottoscritta ha presentato la relativa richiesta di accesso agli atti. Dall'esame della documentazione recuperata si precisa quanto segue.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquistato (v. Provenienze Ventennali), insieme a maggior consistenza, l'intero fabbricato c.n.29 di via Adamo Centurione, da terra a tetto, e ha effettuato lavori di manutenzione straordinaria ai prospetti, alla copertura nonché modifiche interni degli appartamenti. Per i suddetti lavori ha presentato la DIA prot.n.183/2001 e successivamente ha richiesto il permesso di costruire in sanatoria prot.n.6728/2007, per opere realizzate in difformità alla suddetta DIA, approvato con prov.n.1045/2010.

Si segnala che nel provvedimento di sanatoria n.1045/2010 si prendeva atto che successivamente alla variazione catastale del 2003 erano state effettuate modeste modifiche interne, comprese nella sanatoria, che non avevano comportato modifiche di classamento catastale, come dichiarato dal progettista.

(v. allegato 9 - DIA 183-2001)

(v. allegato 10 - Permesso in sanatoria 6728-2007)

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'appartamento int. 5 è conforme alla planimetria del piano primo della tavola 3 - Opere Eseguite - allegata al permesso in sanatoria approvato con prov.n.1945/2010. Come detto nel capitolo Dati Catastali la planimetria catastale presenta invece lievi difformità così come peraltro indicato nel provvedimento di sanatoria.

(v. allegato 10 - Permesso in sanatoria 6728-2007 tavola 3 opere eseguite - piano primo)

Come richiesto si allega l'Attestato di Prestazione Energetica redatto del geom. Gabriele Garaventa iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati con il n.3955, iscritto nell'elenco regionale della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della certificazione energetica con il n.8527.L'APE è stato rilasciato in data 23/07/2024 con n.39966 ed ha validità decennale.

(v. allegato 19 - APE con ricevuta)

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.250,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.564,68

Dalla documentazione fornita dall'amministratore risulta un totale dovuto alla data 22 luglio 2024 pari a € 1.802,79 così suddiviso:

- consuntivo ordinaria dal 01/01/2023 al 31/12/2023: € 1.294,85
- preventivo spese al 31/12/2024: n.2 rate (giugno e luglio) pari a € (253,97 x 2) = € 507,94 (v. allegato 12 - mail amministratore)

Il preventivo 2024 è suddiviso in n.5 rate di importo pari a € 253,97 con scadenza giugno, luglio, agosto, settembre e novembre.

Non ci sono spese straordinarie deliberate.

Millesimi appartamento: 25,99/1031,86

(v. allegato 13 - consuntivo spese ordinarie 2023- preventivo 2024)

(v. allegato 14 - Regolamento di Condominio e Tabelle)

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Adamo Centurione , edificio 29, interno 5, piano 1

Trattasi di immobile ad uso residenziale sito in Genova-Lagaccio facente parte del complesso immobiliare di via Adamo Centurione costituito da tre corpi di fabbrica distinti i cc.nn.25-27-29. In particolare l'immobile è sito al piano primo del fabbricato c.n.29 ed è distinto con l'int.5. L'appartamento si compone di un vano con angolo cottura e bagno. Il c.n.29 ha accesso comune mediante cancello pedonale da via Adamo Centurione che immette nel distacco, sistemato a scalinate-vialetti, che consente l'accesso ai tre fabbricati del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare è dotato di servizio di portineria. Lagaccio è un quartiere di Genova che fa parte del Municipio I Centro Est insieme ai quartieri di Oregina, Prè-Molo-Maddalena, Castelletto e Portoria. E' compreso tra i quartieri di San Teodoro, Rivarolo, Oregina e Prè, parte popolari e parte civili. In particolare il fabbricato c.n. 29 di via Adamo Centurione è situato nella parte più a valle del quartiere, immediatamente a monte della stazione ferroviaria di Genova-Principe da cui dista circa 700 m a piedi. Il fabbricato è distante inoltre 250 m a piedi dalla fermata Centurione della ferrovia a cremagliera Principe - Granarolo, circa 300 a piedi dall'ascensore pubblico che collega via Adamo Centurione con via Bari, circa 450 m a piedi e 1,3 Km in macchina dalla fermata Principe della metropolitana e circa 4 Km dal casello autostradale di Genova Ovest. Il fabbricato inoltre è distante circa 1 km a piedi dall'università di via Balbi ed è situato nelle immediate vicinanze della scuola Primaria e Secondaria Duca degli Abruzzi. Trattasi di zona semicentrale, residenziale-popolare completamente urbanizzata. Gli accessi e i servizi sono buoni. Via Adamo Centurione è una strada senza sbocco con scarse possibilità di posteggio. (v. allegato 6 - google maps e stralcio PUC)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 244, Sub. 24, Zc. 1, Categoria A5

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

Valore di stima del bene: € 40.800,00

Per la determinazione del valore dell'immobile si è adottato il metodo di stima sintetico comparativo basato sui prezzi di mercato della zona per immobili analoghi, aventi caratteristiche e consistenza simili

a quello in esame, che sono stati oggetto di recenti compravendite.

La stima del valore venale tiene conto inoltre dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione nonché della data di costruzione del fabbricato di cui l'immobile fa parte.

L'analisi dei valori di mercato di zona, riferiti al mq di superficie lorda, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Il prezzo unitario da assumere è stato determinato sulla base dei dati espressi dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nonché sulla base delle quotazioni e analisi di mercato espressi dal Borsino Immobiliare per la zona Lagaccio:

- OMI 2° semestre 2023 - abitazioni di tipo economico in condizioni normali da un minimo di € 660,00/mq a un massimo di € 980,00/mq con una media pari a € 820,00/mq (v. allegato 17- OMI 2 semestre 2023);

- Borsino Immobiliare - abitazioni in stabili di qualità nella media di zona (tipologia prevalente abitazioni di tipo economico) da un minimo di € 790,00/mq a un massimo di € 1.204,00/mq con una media pari a € 997,00/mq (v. allegato 18 - Borsino immobiliare)

Attraverso tra i dati sopra esposti e quelli forniti da agenzie di mediazione immobiliare per immobili analoghi in zona, tenuto conto della posizione in cui è ubicato il fabbricato, nelle vicinanze della metropolitana, della stazione e dell'università; delle buone condizioni di manutenzione dell'appartamento, che saranno ottime a lavori ultimati, e delle ottime condizioni di manutenzione del fabbricato; tenuto conto peraltro della scarsa possibilità di parcheggio in zona, dell'accesso pedonale al fabbricato da via Adamo Centurione tramite distacco sistemato a scalinate-vialetti, dell'ubicazione dell'appartamento in posizione che non gode di panoramicità; considerando altresì l'ampia offerta di immobili in zona e l'attuale situazione del mercato si ritiene di applicare il valore unitario pari a € 1.200,00 a mq di superficie convenzionale di appartamento considerato libero, nell'ipotesi di lavori ultimati:

mq 34 x € 1.200,00/mq = € 40.800,00

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Genova (GE) - via Adamo Centurione , edificio 29, interno 5, piano 1	34,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 40.800,00	100,00%	€ 40.800,00
				Valore di stima:	€ 40.800,00

Valore di stima: € 40.800,00

## Deprezzamenti

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
assenza vizi ed evizione	5,00	%
lavori da ultimare a corpo	1500,00	€

**Valore finale di stima: € 37.260,00**

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

Genova, li 10/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Grassi Anna

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale storica
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetria catastale
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - atto notaio Noli23-12-2004
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - atto notaio Elpidio Valentino 25-11-2023
- ✓ N° 6 Google maps - google maps e stralcio PUC
- ✓ N° 7 Altri allegati - verbale sopralluogo
- ✓ N° 8 Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 9 Altri allegati - DIA 183-2001
- ✓ N° 10 Altri allegati - Permesso in sanatoria 6728-2007
- ✓ N° 11 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 12 Altri allegati - mail amministratore
- ✓ N° 13 Altri allegati - consuntivo spese ordinarie 2023-preventivo 2024
- ✓ N° 14 Altri allegati - Regolamento di Condominio e tabelle
- ✓ N° 15 Altri allegati - riepilogo contratto affitto transitorio
- ✓ N° 16 Altri allegati - mail Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 17 Altri allegati - OMI 2 semestre 2023
- ✓ N° 18 Altri allegati - Borsino Immobiliare
- ✓ N° 19 Altri allegati - APE con ricevuta

✓ N° 20 Altri allegati - perizia versione privacy

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Adamo Centurione , edificio 29, interno 5, piano 1

Trattasi di immobile ad uso residenziale sito in Genova-Lagaccio facente parte del complesso immobiliare di via Adamo Centurione costituito da tre corpi di fabbrica distinti i cc.nn.25-27-29. In particolare l'immobile è sito al piano primo del fabbricato c.n.29 ed è distinto con l'int.5. L'appartamento si compone di un vano con angolo cottura e bagno. Il c.n.29 ha accesso comune mediante cancello pedonale da via Adamo Centurione che immette nel distacco, sistemato a scalinate-vialetti, che consente l'accesso ai tre fabbricati del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare è dotato di servizio di portineria. Lagaccio è un quartiere di Genova che fa parte del Municipio I Centro Est insieme ai quartieri di Oregina, Prè-Molo-Maddalena, Castelletto e Portoria. E' compreso tra i quartieri di San Teodoro, Rivarolo, Oregina e Prè, parte popolari e parte civili. In particolare il fabbricato c.n. 29 di via Adamo Centurione è situato nella parte più a valle del quartiere, immediatamente a monte della stazione ferroviaria di Genova-Principe da cui dista circa 700 m a piedi. Il fabbricato è distante inoltre 250 m a piedi dalla fermata Centurione della ferrovia a cremagliera Principe - Granarolo, circa 300 a piedi dall'ascensore pubblico che collega via Adamo Centurione con via Bari, circa 450 m a piedi e 1,3 Km in macchina dalla fermata Principe della metropolitana e circa 4 Km dal casello autostradale di Genova Ovest. Il fabbricato inoltre è distante circa 1 km a piedi dall'università di via Balbi ed è situato nelle immediate vicinanze della scuola Primaria e Secondaria Duca degli Abruzzi. Trattasi di zona semicentrale, residenziale-popolare completamente urbanizzata. Gli accessi e i servizi sono buoni. Via Adamo Centurione è una strada senza sbocco con scarse possibilità di posteggio. (v. allegato 6 - google maps e stralcio PUC) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 244, Sub. 24, Zc. 1, Categoria A5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel PUC del Comune di Genova- Livello 3 - Assetto Urbanistico il fabbricato c.n.29 di via Adamo Centurione ricade nell'ambito AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale. Il fabbricato non risulta vincolato ai sensi della parte II del DL 42/2004 e ss.mm.ii. sulla tutela del patrimonio storico architettonico (ex L.1089/1939) e non risulta vincolato ai sensi della parte III del DL 42/2004 sulla tutela dei beni ambientali (ex L.1497/1939). (v. allegato 6 - google maps e stralcio PUC)

**Prezzo base d'asta: € 37.260,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 214/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.260,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - via Adamo Centurione , edificio 29, interno 5, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 244, Sub. 24, Zc. 1, Categoria A5	<b>Superficie</b>	34,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come riferito dal liquidatore **** Omissis ****, allo scopo di eliminare tracce di umidità, sono stati effettuati recenti lavori di manutenzione ordinaria relativi, fra l'altro, alla rasatura e alla tinteggiatura dei muri. I lavori devono ancora essere ultimati. In particolare, fra l'altro, deve ancora essere posizionata la zoccolatura lungo il perimetro e devono essere rimontati i termosifoni. Al momento del sopralluogo l'appartamento era vuoto, privo di arredi e in buone condizione di manutenzione. Non erano in corso lavori. Il liquidatore ha riferito che presumibilmente i lavori non saranno completati. Per il completamento dei lavori si stima una cifra a corpo pari a € 1.500,00 c.t. (v. allegato 11 - documentazione fotografica)		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di immobile ad uso residenziale sito in Genova-Lagaccio facente parte del complesso immobiliare di via Adamo Centurione costituito da tre corpi di fabbrica distinti i cc.nn.25-27-29. In particolare l'immobile è sito al piano primo del fabbricato c.n.29 ed è distinto con l'int.5. L'appartamento si compone di un vano con angolo cottura e bagno. Il c.n.29 ha accesso comune mediante cancello pedonale da via Adamo Centurione che immette nel distacco, sistemato a scalinate-vialetti, che consente l'accesso ai tre fabbricati del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare è dotato di servizio di portineria. Lagaccio è un quartiere di Genova che fa parte del Municipio I Centro Est insieme ai quartieri di Oregina, Prè-Molo-Maddalena, Castelletto e Portoria. E' compreso tra i quartieri di San Teodoro, Rivarolo, Oregina e Prè, parte popolari e parte civili. In particolare il fabbricato c.n. 29 di via Adamo Centurione è situato nella parte più a valle del quartiere, immediatamente a monte della stazione ferroviaria di Genova-Principe da cui dista circa 700 m a piedi. Il fabbricato è distante inoltre 250 m a piedi dalla fermata Centurione della ferrovia a cremagliera Principe - Granarolo, circa 300 a piedi dall'ascensore pubblico che collega via Adamo Centurione con via Bari, circa 450 m a piedi e 1,3 Km in macchina dalla fermata Principe della metropolitana e circa 4 Km dal casello autostradale di Genova Ovest. Il fabbricato inoltre è distante circa 1 km a piedi dall'università di via Balbi ed è situato nelle immediate vicinanze della scuola Primaria e Secondaria Duca degli Abruzzi. Trattasi di zona semicentrale, residenziale-popolare completamente urbanizzata. Gli accessi e i servizi sono buoni. Via Adamo Centurione è una strada senza sbocco con scarse possibilità di posteggio. (v. allegato 6 - google maps e stralcio PUC)		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Trascrizioni*

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 27/05/2024

Reg. gen. 17576 - Reg. part. 13898

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*