

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Murchio Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 255/2025 del R.G.E.

contro

C. [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]



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	5
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
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 255/2025 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 62.500,00	11



INCARICO

All'udienza del 03/10/2025, 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., 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 Walter Fillak, edificio 13, scala UNICA, interno 13, piano 5

DESCRIZIONE

L'edificio in argomento si affaccia sulla viabilità principale della Via Walter Fillak ed è perimetrata da Vico Luigi Stallo e da Via Privata Rosetta Parodi.

Tale edificio comprende un solo civico in fregio alla via Walter Fillak (il civico 13 in argomento), un civico suo resto (civico 15 della via Walter Fillak) nonchè due civici sulle due strade perimetrali citate.

In particolare il civici 2 e 4 sulla via Luigi Stallo e d i civici 1 e 3 sulla Via privata Rosetta Parodi.

Al piano terreno si trovano vari esercizi commerciale con civici rossi.

La via Walter Fillak è l'arteria principale a doppio senso di marcia che mette in comunicazione il quartiere di sampierdarena con le zone urbane dell'entroterra ed in particolare con rivarolo e bolzaneto.

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 Walter Fillak, edificio 13, scala UNICA, interno 13, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



La documentazione ex art. 567 risulta completa ed è evidenziata nella relazione notarile agli atti.

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'appartamento è di proprietà totale dell'esecutato per atto notarile di cui in allegato alla presente relazione stipulato il 05 di aprile del 2006 dal notaio Piero Biglia.

CONFINI

l'appartamento si trova al quinto piano dell'edificio sito in via Walter Fillak civico 13 e confina con :
i muri perimetrali su via Walter Fillak,
i muri perimetrali sul cortile retrostante dell'edificio,
con il vano scale,
con l'appartamento civico 14 dei Via Fillak civico 13 e
con altro appartamento del civico 15 di Via Walter Fillak

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,00 mq	105,00 mq	1	96,00 mq	2,96 m	quinto
Totale superficie convenzionale:				96,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il bene non risulta comodamente divisibile in natura avendo un unico ingresso e avendo una disposizione dei vani che non consente una ripartizione in più unità immobiliari.

E' catastalmente individuato in 6 vani che corrispondono planimetricamente ad un ingresso che immette in un corridoio che consente l'accesso - sui due lati del corridoio stesso - ad un servizio igienico, al soggiorno con annessa cucina e tre camere oltre che ad un ripostiglio.

L'unità immobiliare non ha poggioli e non ha annessa cantina.

L'ascensore serve tutti i piani compreso il quinto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I dati catastali corrispondono con quanto riportato nella visura catastale e nella planimetria catastale agli atti presso il Nuovo Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	43	126	17	3	A3	3	6 VANI	96 mq	557,77 €	QUINTO	.

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale corrisponde con la situazione reale attuale dell'unità immobiliare.

PRECISAZIONI

Il regolamento condominiale viene annesso alla presente perizia

PATTI

Non sono rilevabili agli atti

STATO CONSERVATIVO



L'appartamento è in appena sufficiente stato conservativo.

Si nota una leggera sfarinatura localizzata della tinta a soffitto nel locale servizio igienico e piccole discontinuità apparentemente superficiali in alcuni spigoli superiori verso il soffitto di alcuni vani.

Il servizio igienico è piastrellato parzialmente a parete come pure l'angolo cottura.

Il riscaldamento è autonomo e la calderina è situata nell'angolo cottura.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono identificate nel regolamento condominiale e riguardano il vano scale, l'androne ed i servizi comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono note servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come indicato nell'atto di compravendita la costruzione dell'edificio è anteriore al 1967 e quest'ultimo è realizzato in struttura mista con pareti portanti nonché solai con travature orizzontali e cannicciato.

L'ascensore è stato installato successivamente alla costruzione come risulta dall'autorizzazione comunale rubricata presso gli archivi della civica amministrazione.

Gli infissi sono stati sostituiti nel corso del tempo ed attualmente sono in PVC bianco con vetro in doppio stato.

Gli infissi esterni sono costituiti da ante a cerniera che risultano essere gli originari della costruzione.

L'altezza del soffitto dell'appartamento è di poco inferiore ai 3 m e risulta pari a 2,96 m in tutta l'estensione dell'appartamento.

La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle di ceramica, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

L'impianto elettrico è sottotraccia

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nell'immobile in corso di esecuzione immobiliare abita l'esecutata e la sorella.

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.

L'atto di provenienza è annesso per intero nella presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

le formalità pregiudizievoli fanno parte della relazione notariale già agli atti della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico non si rilevano irregolarità costruttive

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.

Negli archivi della civica amministrazione non è stato reperita la agibilità trattandosi di edificio di antica costruzione. La cartografia storica non riporta per questo edificio il numero del progetto.

Dai dati acquisiti nella visura catastale viene assunto che in data 21-03-2006 è stata depositata la pratica GE0078698 relativa ad una diversa distribuzione degli spazi interni a cui non risulta corrispondere una pratica presso gli archivi comunali.

Pertanto risulta da regolarizzare tale incongruità dal punto di vista edilizio con una pratica in sanatoria assieme alla predisposizione della pratica per l'ottenimento dell'agibilità.

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

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 900,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.500,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Non si rilevano vincoli condominiale.

Si rileva dai documenti forniti dall'attuale amministratore un somma in debito al bilancio dell'esercizio in corso.

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Walter Fillak, edificio 13, scala UNICA, interno 13, piano 5

L'edificio in argomento si affaccia sulla viabilità principale della Via Walter Fillak ed è perimetrata da Vico Luigi Stallo e da Via Privata Rosetta Parodi. Tale edificio comprende un solo civico in fregio alla via Walter Fillak (il civico 13 in argomento), un civico suo restro (civico 15 della via Walter Fillak) nonchè due civici sulle due strade perimetrali citate. In particolare il civici 2 e 4 sulla via Luigi Stallo e d i civici 1 e 3 sulla Via privata Rosetta Parodi. Al piano terreno si trovano vari esercizi commerciale con civici rossi. La via Walter Fillak è l'arteria principale a doppio senso di marcia che mette in comunicazione il quartiere di sampierdarena con le zone urbane dell'entroterra ed in particolare con rivarolo e bolzaneto.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 126, Sub. 17, Zc. 3, Categoria A3, Graffato .

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

Valore di stima del bene: € 71.520,00

Trattandosi di una abitazione di tipo popolare in conformità alla classificazione catastale è stato assunto il valore medio delle vendite del primo semestre 2025 pubblicato da OMI, anche in considerazione della ubicazione e della posizione nello standard medio della presa in considerazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Walter Fillao, edificio 13, scala UNICA, interno 13, piano 5	96,00 mq	745,00 €/mq	€ 71.520,00	100,00%	€ 71.520,00
Valore di stima:					€ 71.520,00

Valore di stima: € 71.520,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	5.500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.520,00	€

Valore finale di stima: € 62.500,00

L'appartamento si trova in condizioni di manutenzione appena sufficienti in analogia alla classificazione di immobile a destinazione popolare tipico della zona in questione. La valorizzazione è stata ottenuta utilizzando come parametro unitario di superficie la media dei valori di vendita dell'area in ragione della classificazione di abitazione popolare.

Si includono ulteriori detrazioni in relazione alla regolarizzazione edilizia per la sanatoria delle opere interne denunciate al catasto e per l'ottenimento dell'abitabilità, nonché le spese condominiali insolute

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

non sono stati rilevate riserve nè particolarità segnalabili.



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 24/01/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto compravendita (Aggiornamento al 25/01/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria (Aggiornamento al 25/01/2026)
- ✓ Visure e schede catastali - visura catastale (Aggiornamento al 25/01/2026)
- ✓ N° 3 Altri allegati - regolamento condominiale, rendiconto e atti condominiali (Aggiornamento al 25/01/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - valutazione OMI e zonizzazione OMI (Aggiornamento al 25/01/2026)
- ✓ N° 1 Foto - foto edificio e interni appartamento (Aggiornamento al 25/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - doc edilizia (Aggiornamento al 25/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificazione energetica (Aggiornamento al 25/01/2026)



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 255/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Walter Fillak, edificio 13, scala UNICA, interno 13, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 126, Sub. 17, Zc. 3, Categoria A3, Graffato .	Superficie	96,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in appena sufficiente stato conservativo. Si nota una leggera sfarinatura localizzata della tinta a soffitto nel locale servizio igienico e piccole discontinuità apparentemente superficiali in alcuni spigoli superiori verso il soffitto di alcuni vani. Il servizio igienico è piastrellato parzialmente a parete come pure l'angolo cottura. Il riscaldamento è autonomo e la calderina è situata nell'angolo cottura.		
Descrizione:	L'edificio in argomento si affaccia sulla viabilità principale della Via Walter Fillak ed è perimetrata da Vico Luigi Stallo e da Via Privata Rosetta Parodi. Tale edificio comprende un solo civico in fregio alla via Walter Fillak (il civico 13 in argomento), un civico suo resto (civico 15 della via Walter Fillak) nonché due civici sulle due strade perimetrali citate. In particolare il civici 2 e 4 sulla via Luigi Stallo e d i civici 1 e 3 sulla Via privata Rosetta Parodi. Al piano terreno si trovano vari esercizi commerciale con civici rossi. La via Walter Fillak è l'arteria principale a doppio senso di marcia che mette in comunicazione il quartiere di sampierdarena con le zone urbane dell'entroterra ed in particolare con rivarolo e bolzaneto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



