
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Poggi Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 61/2019 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11



INCARICO

All'udienza del 02/04/2019, il sottoscritto Arch. Poggi Massimo, con studio in Via Roma, 7/5A - 16121 - Genova (GE), email poggi.massimo@fastwebnet.it, PEC massimo.poggi@archiworldpec.it, Tel. 3356022188, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/04/2019 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 Bargagli (GE) - via Aimone Martini 57, piano 2

DESCRIZIONE

In data 14 maggio 2019, congiuntamente all'incaricato della Sovemo, è stato effettuato un sopralluogo ma non è stato possibile accedere all'immobile.

In data 5 giugno, è stato effettuato un secondo sopralluogo.

L'immobile è sito in prossimità del centro di Bargagli, lo si può raggiungere attraverso un sentiero (creuza ligure) che diparte dalla strada principale per una lunghezza di circa 100m.

Consiste in un appartamento porzione di una villetta indipendente bifamiliare con due unità, una per piano, al piano superiore l'immobile oggetto di perizia.

Lungo il lato opposto della strada principale si trova uno slargo con posti auto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - via Aimone Martini 57, piano 2

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)



CONFINI

L'immobile confina con l'unità abitativa sottostante.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Balcone scoperto	5,39 mq	5,79 mq	0,25	1,45 mq	0,00 m	
Abitazione	65,60 mq	83,40 mq	1,00	83,40 mq	0,00 m	
Locale di deposito	0,42 mq	0,60 mq	0,20	0,12 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				84,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Internamente l'appartamento è costituito da una zona giorno direttamente collegata alla zona cottura, un servizio igienico che affaccia sul soggiorno/ingresso e due camere da letto contigue (nella parte esposta a nord).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/04/1997 al 17/04/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 55, Sub. 2 Categoria A5 Cl.2, Cons. 5.5 Superficie catastale 83 mq Piano 2
Dal 17/04/2000 al 31/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 55, Sub. 2 Categoria A5 Cl.2, Cons. 5.5 Superficie catastale 83 mq Rendita € 278,37 Piano 2
Dal 31/05/2012 al 09/07/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 55, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5.5 Superficie catastale 83 mq Rendita € 278,37 Piano 2



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	55	2		A4	2	5,5	83 mq	278,37 €	2	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Le finiture interne sono mediocri: pavimento in gres, con piastrelle finto cotto; soffitti in parte intonacati ed in parte con perline di legno; il bagno con vasca e porta finestra da cui si accede ad un piccolo balcone con annesso il locale per la caldaia a gas (Riello Residence) che gestisce l'impianto di riscaldamento a caloriferi e di acqua calda sanitaria.

La cucina è fatta di elementi indipendenti con piastrellatura a rivestimento.

Sono evidenti problemi di muffe e condense in particolare sulla parete nord (camere da letto) così come tracce di fumi sul soffitto dal camino non più utilizzato in cucina.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'accesso avviene attraverso una scala esterna in muratura con ringhiera in ferro.

Esternamente, i quattro prospetti sono liberi. Sono costituiti da intonaci abbastanza degradati così come la copertura in coppi e tegole.

Le persiane sono in legno, in stato di degrado. I serramenti sono in alluminio. Le porte interne sono in legno così come il portoncino capo-scala.

La struttura dell'edificio è in muratura mista, con struttura perimetrale portante ed un setto interno utilizzato per ripartire la costruzione dei due solai.

Le pareti interne ed esterne sono intonacate. Le pitture sono molto degradate e parte degli intonaci ha subito il consumo nel tempo.

La pavimentazione è in piastrelle color cotto in tutto l'appartamento.

L'impianto elettrico è incassato ma probabilmente non sfilabile.

L'impianto termico è tradizionale con caldaia e caloriferi in alluminio.

L'altezza interna varia da 257 a 265 cm.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'**** Omissis **** e dalla **** Omissis ****, sua mamma.
Non risultano trascritti contratti di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/06/1994 al 22/04/1997	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carlo D'Arco	11/06/1994	7805	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/06/1994		10020
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/04/1997 al 17/04/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carlo D'Arco	22/04/1997	10007	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	26/04/1997		7249
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/04/2000 al 31/05/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Felis	17/04/2000	84040	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	21/04/2000		7480
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 31/05/2012 al 09/07/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Massimo Chiabrera	31/05/2012	3097	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	06/06/2012		12834
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a Genova il 31/05/2012
 Reg. gen. 16267 - Reg. part. 1993
 Importo: € 187.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 110.000,00
 Interessi: € 55.000,00
 Percentuale interessi: 5,09 %
 Data: 31/05/2012
 N° repertorio: 3098/2484
 Note: **** Omissis **** **** Omissis ****

Precisazione

In data 2 luglio 2019 è stata depositata da parte dell'avv. Matteo Carlo Gennai copia informatica conforme agli originali analogici con le relative attestazioni di conformità del ricorso per ingiunzione di pagamento e pedissequo decreto ingiuntivo munito di formula esecutiva il 05.06.2019 che si allega.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta regolare sia dal punto di vista del catasto sia dal punto di vista urbanistico-edilizio.



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.

Dalla visura effettuata presso il Comune di Bargagli, l'ultima pratica presentata risulta essere la richiesta di opere interne ai sensi della L. 47/85 del 12 aprile 2000, protocollo n. 1841/2000.

L'immobile risulta conforme all'ultima autorizzazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Si allega il certificato energetico dell'immobile / APE redatto dall'ing. M. Gotta.

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. Non risulta possibile suddividere l'immobile in più lotti ai fini di una migliore vendita del bene.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - via Aimone Martini 57, piano 2
L'immobile è sito in prossimità del centro di Bargagli, lo si può raggiungere attraverso un sentiero (creuza ligure) che diparte dalla strada principale per una lunghezza di circa 100m. Consiste in un appartamento porzione di una villetta indipendente bifamiliare con due unità, una per piano, al piano superiore l'immobile oggetto di perizia. Lungo il lato opposto della strada principale si trova uno slargo con posti auto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 55, Sub. 2, Categoria A4

Valore di stima del bene: € 48.432,90

La stima da me effettuata si discosta dai valori OMI, è inferiore in quanto l'immobile richiede interventi edilizi per quanto alle facciate esterne, alle coperture, ai serramenti esterni. Inoltre andrebbe adeguata la parte impiantistica e risolto il problema di condense e muffe. L'accesso non consente a mezzi (autovetture o soccorsi) di raggiungere l'immobile agevolmente.

Sul valore di stima OMI (800€/mq per abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale) è stato applicata una riduzione del 25% dato lo stato in cui si trova. Si è provveduto ad applicare un'ulteriore riduzione del 5% così come indicato.

Si è provveduto anche ad effettuare un'indagine presso i siti e le agenzie immobiliari



specializzati nella compra-vendita di immobili simili in tale zona.

Calcoli:

$800 - (800 * 25 / 100) = 600 - 5\% = 570 \text{€}/\text{mq}$

$84,97 \text{mq} \times 570,00 \text{€} = 48.432,90 \text{€}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bargagli (GE) - via Aimone Martini 57, piano 2	84,97 mq	570,00 €/mq	€ 48.432,90	100,00%	€ 48.432,90
				Valore di stima:	€ 48.432,90

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 12/07/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Poggi Massimo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione per la privacy (Aggiornamento al 011/07/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale sopralluogo 14 maggio 2019 (Aggiornamento al 08/07/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale sopralluogo 5 giugno 2019 (Aggiornamento al 08/07/2019)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Pratica edilizia prot. n. 1841/2000 (Aggiornamento al 08/07/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 03/07/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 03/07/2019)
- ✓ N° 2 Foto - Doc. fotografica degli esterni e degli interni (Aggiornamento al 05/06/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo dello stato di fatto (Aggiornamento al 05/06/2019)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificazione energetica (Aggiornamento al 05/07/2019)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Trascrizioni acquisto (Aggiornamento al 19/06/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Trascrizione ipoteca volontaria (Aggiornamento al 19/06/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ingunzione pagamento (Aggiornamento al 11/07/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazione OMI (Aggiornamento al 26/06/2019)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - via Aimone Martini 57, piano 2
In data 14 maggio 2019, congiuntamente all'incaricato della Sovemo, è stato effettuato un sopralluogo ma non è stato possibile accedere all'immobile. In data 5 giugno, è stato effettuato un secondo sopralluogo. L'immobile è sito in prossimità del centro di Bargagli, lo si può raggiungere attraverso un sentiero (creuza ligure) che diparte dalla strada principale per una lunghezza di circa 100m. Consiste in un appartamento porzione di una villetta indipendente bifamiliare con due unità, una per piano, al piano superiore l'immobile oggetto di perizia. Lungo il lato opposto della strada principale si trova uno slargo con posti auto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 55, Sub. 2, Categoria A4
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta regolare sia dal punto di vista del catasto sia dal punto di vista urbanistico-edilizio.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 61/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bargagli (GE) - via Aimone Martini 57, piano 2		
Diritto reale:		Quota	100%
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 55, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	84,97 mq
Stato conservativo:	Le finiture interne sono mediocri: pavimento in gres, con piastrelle finto cotto; soffitti in parte intonacati ed in parte con perline di legno; il bagno con vasca e porta finestra da cui si accede ad un piccolo balcone con annesso il locale per la caldaia a gas (Riello Residence) che gestisce l'impianto di riscaldamento a caloriferi e di acqua calda sanitaria. La cucina è fatta di elementi indipendenti con piastrellatura a rivestimento. Sono evidenti problemi di muffe e condense in particolare sulla parete nord (camere da letto) così come tracce di fumi sul soffitto dal camino non più utilizzato in cucina.		
Descrizione:	In data 14 maggio 2019, congiuntamente all'incaricato della Sovemo, è stato effettuato un sopralluogo ma non è stato possibile accedere all'immobile. In data 5 giugno, è stato effettuato un secondo sopralluogo. L'immobile è sito in prossimità del centro di Bargagli, lo si può raggiungere attraverso un sentiero (creuza ligure) che diparte dalla strada principale per una lunghezza di circa 100m. Consiste in un appartamento porzione di una villetta indipendente bifamiliare con due unità, una per piano, al piano superiore l'immobile oggetto di perizia. Lungo il lato opposto della strada principale si trova uno slargo con posti auto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'**** Omissis **** e dalla **** Omissis ****, sua mamma. Non risultano trascritti contratti di locazione.		

