
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Poggi Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 473/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6

Lotto 2	12
Descrizione	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	13
Stato conservativo	14
Parti Comuni	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali	18



14
14
14
14
15
16
16
17
18

Lotto 2.....	49
---------------------	-----------

Lotto 2.....	56
---------------------	-----------

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 473/2020 del R.G.E.....	58
--	-----------

Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 29.851,14	58
--	-----------



INCARICO

All'udienza del 18/05/2021, il sottoscritto Arch. Poggi Massimo, con studio in Via Roma, 7/5 A - 16100 - Genova (GE), email poggi.massimo@fastwebnet.it, PEC massimo.poggi@archiworldpec.it, Tel. 392 9963178, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Genova (GE) - via Sofonisba Anguissola 9r, edificio 9r, piano t



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Genova (GE) - via Sofonisba Anguissola 9r, edificio 9r, piano t

DESCRIZIONE

L'immobile è situato al piano strada in un quartiere popolare.

L'accesso attraverso una porta è diretto dalla strada, senza sbocco, a cui si accede da via W. Fillak.

Il laboratorio, luminoso e di forma abbastanza regolare, ha varie finestre e porte finestre che permettono di accedere al cortile adiacente dotato di piccolo locale igienico e tettoia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con via S. Anguissola e sugli altri lati con altre proprietà immobiliari.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	125,00 mq	169,00 mq	1,00	169,00 mq	3,45 m	terra
Cortile	36,00 mq	44,00 mq	0,18	7,92 mq	2,20 m	terra
Totale superficie convenzionale:				176,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				176,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/02/2003 al 26/06/2015	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 43, Part. 89-91, Sub. 1, Zc. 3 Categoria C3 Cl.4, Cons. 122 Rendita € 856,90 Piano t
Dal 26/06/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 43, Part. 857-858, Sub. 1, Zc. 3 Categoria C3 Cl.4, Cons. 122 Rendita € 856,90 Piano t
Dal 09/11/2015 al 30/09/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 43, Part. 857-858, Sub. 1, Zc. 3 Categoria C3 Cl.4, Cons. 122 Superficie catastale 173 mq Rendita € 856,90 Piano t
Dal 30/09/2016 al 19/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 43, Part. 857-858, Sub. 1, Zc. 3 Categoria C3 Cl.4, Cons. 122 Superficie catastale 161 mq Rendita € 856,90 Piano t

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	857-858	1	3	C3	4	122	161 mq	856,9 €	t	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto è in stato conservativo basso.
I serramenti sono vetusti, il pavimento interno in cemento è molto rovinato così come è quello esterno, le pareti presentano forti segni di umidità con distacco degli intonaci in molte parti.
I soffitti anch'essi presentano segni di perdite d'acqua.
Alcune porzioni di canniccio sono state rimosse.

PARTI COMUNI

L'accesso avviene in modo autonomo e non vi sono parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è così esposto: a nord-est si trova la porta di accesso ed una finestra, a nord ovest vi sono alcune finestre, a sud -est una porta da cui si accede al cortile privato ed alcune finestre.
L'altezza interna varia da circa 3,30 a 3,50 m e la tettoia è alta circa 2,20 m.
La struttura verticale è in muratura portante mista, da ristrutturare.
Il pavimento in cemento probabilmente appoggia su terra.
I soffitti piani sono realizzati in canniccio intonacato e pitturato appeso ai travi in legno che sorreggono il tavolato ed il pavimento.
Gli infissi sono alcuni in legno altri in ferro come la porta d'accesso.
Da notare la presenza di un piccolo carroponte.

STATO DI OCCUPAZIONE

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



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/06/2022
- Scadenza contratto: 31/07/2023
- Scadenza disdetta: 30/04/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta regolarmente locato come da allegato.
È occupato da merce di vario genere.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 275,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/1991 al 19/11/2004	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/09/1991	2260	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		dichiarazione di successione			
Dal 19/11/2004 al 11/10/2005	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/06/2005	3/235	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/11/2004 al 11/10/2005	**** Omissis ****	testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		i	27/10/2004	29038	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/10/2005 al 24/02/2011	**** Omissis ****	accettazione di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/02/2011	10368/4863	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/02/2011 al 19/07/2022	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		(	18/02/2011	10368/4863	
		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

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 13/07/2020
Reg. gen. 19035 - Reg. part. 2865
Quota: 1/2
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 91.900,00
Spese: € 18.100,00
Interessi: € 50.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Genova il 08/07/2021
Reg. gen. 25485 - Reg. part. 19507
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è situato in ambito AR-UR del PUC vigente a Genova. Risulta regolare sia dal punto di vista del catasto sia dal punto di vista urbanistico-edilizio.

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.

Si conferma la regolarità edilizia derivante dal condono provv. n. 14888 del 21 dicembre 1993.
Essendo un magazzino, la certificazione energetica non è richiesta.
Non è presente l'impianto termico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Al momento il proprietario risulta essere debitore nei confronti dell'amministrazione di € 1.994,46 come da nota allegata.



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 dei seguenti lotti:



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Genova (GE) - via Sofonisba Anguissola 9r, edificio 9r, piano t
L'immobile è situato al piano strada in un quartiere popolare. L'accesso attraverso una porta è diretto dalla strada, senza sbocco, a cui si accede da via W. Fillak. Il laboratorio, luminoso e di forma abbastanza regolare, ha varie finestre e porte finestre che permettono di accedere al cortile adiacente dotato di piccolo locale igienico e tettoia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 857-858, Sub. 1, Zc. 3, Categoria C3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 42.460,80

La stima da me effettuata corrisponde al valore minimo dei dati OMI, in quanto l'immobile è in una strada dove i mezzi grossi non arrivano agevolmente, i parcheggi sono molto limitati, eventuali carico e scarico merci sono difficoltosi ed è privo di accesso carrabile.

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.

Il valore stimato è in linea con quanto proposto sul mercato.

Considerato lo stato di degrado dell'immobile, si valuta necessario una riduzione del costo del 20%.

A tale importo occorre detrarre il 5% per assenza delle garanzie e le spese condominiali insolute.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Laboratorio Genova (GE) - via Sofonisba Anguissola 9r, edificio 9r, piano t	176,92 mq	480,00 €/mq	€ 84.921,60	50,00%	€ 42.460,80
Valore di stima:					€ 42.460,80

Valore di stima: € 42.460,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Spese condominiali insolute	1994,46	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 29.851,14



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

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 16/09/2022



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Provv. n. 69/2012 (Aggiornamento al 09/10/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 09/08/2021)
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 09/08/2021)
- ✓ Foto (Aggiornamento al 09/08/2021)
- ✓ Altri allegati - rilievo dello stato di fatto (Aggiornamento al 09/08/2021)
- ✓ Altri allegati - Trascrizione acquisto (Aggiornamento al 09/10/2021)
- ✓ Altri allegati - Quotazione OMI (Aggiornamento al 09/10/2021)
- ✓
- ✓
- ✓ N° 9 Altri allegati - via Anguissola 9r (Aggiornamento al 02/08/2022)
- ✓
- ✓
- ✓
- ✓ N° 8 Altri allegati - via Somma 39r-28 (Aggiornamento al 02/08/2022)
- ✓ N° 8 Altri allegati - via Somma 39r-29 (Aggiornamento al 02/08/2022)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Genova (GE) - via Sofonisba Anguissola 9r, edificio 9r, piano t
L'immobile è situato al piano strada in un quartiere popolare. L'accesso attraverso una porta è diretto dalla strada, senza sbocco, a cui si accede da via W. Fillak. Il laboratorio, luminoso e di forma abbastanza regolare, ha varie finestre e porte finestre che permettono di accedere al cortile adiacente dotato di piccolo locale igienico e tettoia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 857-858, Sub. 1, Zc. 3, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'immobile è situato in ambito AR-UR del PUC vigente a Genova. Risulta regolare sia dal punto di vista del catasto sia dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Prezzo base d'asta: € 29.851,14



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 473/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.851,14

Bene N° 2 - Laboratorio			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Sofonisba Anguissola 9r, edificio 9r, piano t		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 857-858, Sub. 1, Zc. 3, Categoria C3	Superficie	176,92 mq
Stato conservativo:	L'immobile in oggetto è in stato conservativo basso. I serramenti sono vetusti, il pavimento interno in cemento è molto rovinato così come è quello esterno, le pareti presentano forti segni di umidità con distacco degli intonaci in molte parti. I soffitti anch'essi presentano segni di perdite d'acqua. Alcune porzioni di canniccio sono state rimosse.		
Descrizione:	L'immobile è situato al piano strada in un quartiere popolare. L'accesso attraverso una porta è diretto dalla strada, senza sbocco, a cui si accede da via W. Fillak. Il laboratorio, luminoso e di forma abbastanza regolare, ha varie finestre e porte finestre che permettono di accedere al cortile adiacente dotato di piccolo locale igienico e tettoia.		
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		

