TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fieschi Ibleto, nell'Esecuzione Immobiliare 92/2026 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: IBLETO FIESCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 21532da333559a0ec7bce82f03a1d299

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Lotto 1 5
Descrizione 6
Completezza documentazione ex art. 567 6
Titolarità 6
Confini 6
Consistenza 7
Cronistoria Dati Catastali 8
Dati Catastali 8
Precisazioni 8
Stato conservativo 9
Parti Comuni 9
Servitù, censo, livello, usi civici 9
Caratteristiche costruttive prevalenti 9
Stato di occupazione 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - VIA GIACOMAZZI, 16021, edificio 177, piano T - 1 ..9
Provenienze Ventennali 10
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 11
Vincoli od oneri condominiali 11
Lotto 2 12
Descrizione 13
Completezza documentazione ex art. 567 13
Titolarità 13
Confini 13
Consistenza 14
Cronistoria Dati Catastali 14
Dati Catastali 15
Precisazioni 15
Stato conservativo 15
Parti Comuni 16
Servitù, censo, livello, usi civici 16
Caratteristiche costruttive prevalenti 16
Stato di occupazione 16

Firmato Da: IBLETO FIESCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 21532da333559a0ec7bce82f03a1d299

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - VIA GIACOMAZZI, 16021, edificio 177A, piano 2...16
Provenienze Ventennali 16
Formalità pregiudizievoli 17
Normativa urbanistica 17
Regolarità edilizia 17
Vincoli od oneri condominiali....18
Stima / Formazione lotti....19
Lotto 1 19
Lotto 2 20
Riepilogo bando d'asta....22
Lotto 1 22
Lotto 2 22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 92/2026 del R.G.E. 23
Lotto 1 23
Lotto 2 23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento....25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - VIA GIACOMAZZI, 16021, edificio 177, piano T - 1 25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - VIA GIACOMAZZI, 16021, edificio 177A, piano 2...25

Firmato Da: IBLETO FIESCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 21532da333559a0ec7bce82f03a1d299

INCARICO

All'udienza del 04/03/2026, il sottoscritto Arch. Fieschi Ibleto, con studio in Via San Lorenzo, 10 - 16100 - Genova (GE), email ibleto.fieschi@tiscali.it, PEC ibleto.fieschi@archiworldpec.it, Tel. 347 1506293, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/03/2026 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 GIACOMAZZI, 16021, edificio 177, piano T - 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - VIA GIACOMAZZI, 16021, edificio 177A, piano 2

Firmato Da: IBLETO FIESCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 21532da333559a0ec7bce82f03a1d299

LOTTO 1

Firmato Da: IBLETO FIESCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 21532da333559a0ec7bce82f03a1d299

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - VIA GIACOMAZZI, 16021, edificio 177, piano T - 1

DESCRIZIONE

L'abitazione in oggetto occupa il primo piano di un edificio costituito da due piani fuori terra e da un piano seminterrato, in cui è localizzata la cantina, di pertinenza dell'appartamento. Tramite una scala esterna si accede anche al terrazzo di copertura. Di fronte all'ingresso c'è un'ampia corte, da cui si accede anche al civico 177A, posto al secondo piano ed ugualmente pignorato nell'ambito del presente procedimento (lotto 2).
Nella foto 1 vediamo la facciata principale del fabbricato, con l'ingresso all'immobile posto in basso a destra nella foto.
Nella foto 2 vediamo invece il prospetto posteriore, che affaccia su via IV Novembre, da cui si accede alla cantina, come detto situata al piano seminterrato (ingresso in basso a destra nella foto).
Come si può notare, si tratta di un fabbricato molto semplice, privo di ornamenti e di elementi architettonici di interesse; come vedremo più avanti, è attualmente in stato di abbandono.
Il contesto in cui si trova è piacevole; l'edificio - contrassegnato da un cerchio rosso - fa parte di un insediamento contornato dal verde (foto 3), ma anche posto nelle immediate vicinanze della strada carrabile.
Non ci sono nella zona attività commerciali, se si escludono due ristoranti; per trovare delle attività commerciali bisogna recarsi nel centro di Bargagli, peraltro raggiugibile con l'auto in pochi minuti.

Per il bene in questione 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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Firmato Da: IBLETO FIESCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 21532da333559a0ec7bce82f03a1d299

L'immobile in esame confina a nord con Via IV Novembre, ad ovest con un edificio adiacente, ad est con un'area a prato, mentre a sud confina con la corte antistante. Sull'allegato 1 è riportata la planimetria generale, sulla quale sono rappresentati sia l'edificio che ospita i due immobili pignorati (particella 539), sia la particella 749, ugualmente pignorata (visibile anche sul sito catastale di cui all'allegato 2 e contrassegnata con un cerchio rosso sulla foto 4), attaverso la quale si accede sia agli immobili oggetto del presente pignoramento sia ad altre unità immobiliari

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,00 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	2,50 m	1
Cantina	27,00 mq	40,00 mq	0,25	10,00 mq	2,30 m	T
Terrazza	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	3
Terrazza	16,00 mq	16,00 mq	0,10	1,60 mq	0,00 m	3
Balcone scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0,30	2,70 mq	0,00 m	1
Cortile	2,50 mq	2,50 mq	0,10	0,25 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**63,05 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**63,05 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le planimetrie dei diversi piani dell'immobile sono riportate nell'allegato 3. La superficie "convenzionale" richiesta da Procedure.it, come definita dall'art.13 della Legge 392/1978, si calcola al netto delle murature; però i valori delle tabelle OMI - utilizzate nella presente perizia come riferimento per il calcolo - vanno invece applicati sulla superficie lorda. Pertanto, per la stima del valore dell'immobile si utilizzerà la superficie lorda (= commerciale, come da Allegato C del DPR 138/98).
La superficie lorda dell'appartamento è di mq. 41, a cui si aggiungono i 40 mq di cantina da computare al 25% e i 41 mq di terrazza. Quest'ultima non è raffigurata nella planimetria catastale (ALL.4), ma il sottoscritto Esperto ritiene che vada contata, perché ha accesso esclusivo dalla balconata dell'appartamento. La terrazza, come da decreto, va contata al 30% per i primi 25 mq.di superficie e al 10% per la parte eccedente. Poi c'è la balconata su V. IV Novembre, la cui superficie di mq. 9 va computata al 30%; infine ritengo che vada inserita nel computo anche l'area della particella 749, unità immobiliare ugualmente pignorata, che ha una superficie di soli 5 mq e viene attraversata per accedere ai due appartamenti, civ. 177 e civ. 177A (quest'ultimo oggetto del lotto 2). Ha poco senso commercializzare la particella 749 come u.i. a sé stante, per cui l'ho computata a metà per ognuno dei due immobili pignorati. Oltretutto, se venisse acquisita da soggetti diversi da quelli che si aggiudicheranno gli altri 2 lotti si creerebbe una servitù di passaggio per l'accesso ai beni pignorati, per cui si ritiene vada accorpata ai lotti 1 e 2.
L'insieme delle varie componenti porta ad un totale di mq. 63,05, superficie commerciale su cui applicare i valori della tabella OMI.

Firmato Da: IBLETO FIESCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 21532da333559a0ec7bce82f03a1d299

L'appartamento civ. 177 non è divisibile, essendo molto piccolo e disponendo solo di un bagno e di una cucina

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **04/06/2004** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 539, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 177,14 Piano T - 1
Dal **09/11/2015** al **27/02/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 539, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 177,14 Piano T - 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	539	6		A4	2	3,5 vani	54 mq	177,14 €	1 - T	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste sostanziale corrispondenza catastale. A voler essere del tutto precisi, uno dei due muretti posti tra ingresso e cucina non arriva a soffitto, ma è alto solo 1 metro, cosa non evidenziata nella planimetria catastale. Potrebbe trattarsi anche solo di una superficialità da parte dell'estensore della planimetria

PRECISAZIONI

Firmato Da: IBLETO FIESCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 21532da333559a0ec7bce82f03a1d299

Come sopra anticipato, i beni pignorati sono 3: nella particella 539 i due appartamenti civv. 177 e 177A e poi la particella 749, un'area esterna della superficie di 5 mq.
Si è ritenuto che quest'ultima andasse accorpata ai lotti 1 e 2, perché commercializzarla come u.i. a sé stante ha poco senso, e oltretutto, se venisse acquisita da soggetti diversi dagli aggiudicatari dei lotti 1 e 2 si creerebbe una servitù di passaggio per l'accesso agli altri beni in vendita.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in condizione di totale abbandono, presenta cadute d'intonaco dai muri e dai soffitti, piastrellature demolite, infissi fatiscenti e mobilio abbandonato nei locali (foto 5, 6, 7 e 8)

PARTI COMUNI

Come sopra anticipato, la particella 749 e la corte posta davanti agli ingressi del fabbricato danno accesso sia al civico 177 che al civico 177A che ad altri immobili non oggetto di pignoramento

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in esame (vedi planimetria - allegato 3) è composto da un ingresso collegato alla cucina (foto 8 e 9), una camera (foto 10) e un bagno (foto 6 e 11). Dalla cucina si accede ad una balconata esterna (foto 12) che conduce ad un ripostiglio e a V. IV Novembre, sulla quale apre la sottostante cantina (foto 2, 13 e 14). Sempre dalla medesima balconata, tramite una scala (foto 15) si accede alla terrazza di copertura (foto 16 e 17). I locali sono alti m. 2,50.
Come sopra anticipato, le condizioni dell'alloggio sono assai degradate, sia a livello di murature che di impianti che di finiture che di infissi.
Anche la cantina è in condizioni piuttosto degradate, ma dopotutto si tratta pur sempre di una cantina; è ampia, ed è direttamente accessibile dalla strada. Ha un'altezza interna di m.2,35.
Il terrazzo di copertura è in condizioni discrete, ad eccezione della ringhiera, che è arrugginita

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA GIACOMAZZI, 16021, EDIFICIO 177, PIANO T - 1

L'immobile risulta libero.

Firmato Da: IBLETO FIESCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 21532da333559a0ec7bce82f03a1d299

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **04/06/2004** al **27/02/2026**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			04/06/2004		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		GENOVA	14/06/2004	27556	16662
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER MUTUO
  Iscritto a GENOVA il 14/05/2024
  Reg. gen. 15982 - Reg. part. 2059
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 120.000,00

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a GENOVA il 20/11/2017
  Reg. gen. 36931 - Reg. part. 26722
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a GENOVA il 27/02/2026
  Reg. gen. 6639 - Reg. part. 5082
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Firmato Da: IBLETO FIESCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 21532da333559a0ec7bce82f03a1d299

Il pignoramento del 2026 è stato promosso da **** Omissis ****, ma il creditore procedente è **** Omissis **** in rappresentanza di **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

La destinazione d'uso dell'immobile (abitazione) risulta compatibile con il piano urbanistico attualmente in vigore; l'edificio non risulta vincolato dalla Soprintendenza

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'appartamento non risulta del tutto conforme alla planimetria depositata a catasto (allegato 4), come sopra anticipato. Si tratta però di una difformità poco significativa, che potrebbe risultare anche soltanto per via di una superficialità dell'estensore della planimetria che non ha riportato l'altezza di un muretto alto un metro, che come è rappresentato dovrebbe invece arrivare a soffitto. Si potrebbe anche regolarizzare semplicemente rialzando questo muretto

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di un condominio

Firmato Da: IBLETO FIESCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 21532da333559a0ec7bce82f03a1d299

LOTTO 2

Firmato Da: IBLETO FIESCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 21532da333559a0ec7bce82f03a1d299

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - VIA GIACOMAZZI, 16021, edificio 177A, piano 2

DESCRIZIONE

L'abitazione in oggetto occupa il secondo piano di un edificio costituito da due piani fuori terra e da un piano seminterrato. Di fronte all'ingresso c'è un'ampia corte, da cui si accede anche al civico 177, posto al primo piano ed ugualmente pignorato nell'ambito del presente procedimento (lotto 1).
Nella foto 1 vediamo la facciata principale del fabbricato, con l'ingresso all'immobile posto in alto a sinistra nella foto, in cima alla scala.
Nella foto 2 vediamo invece il prospetto posteriore, che affaccia su via IV Novembre; le finestre del civico 177A sono le due al piano superiore.
Come si può notare, si tratta di un fabbricato molto semplice, privo di ornamenti e di elementi architettonici di interesse; come vedremo più avanti, è attualmente in stato di abbandono.
Il contesto in cui si trova è piacevole; l'edificio (contrassegnato da un cerchio rosso) fa parte di un insediamento contornato dal verde (foto 3), ma anche posto nelle immediate vicinanze della strada carrabile.
Non ci sono nella zona attività commerciali, se si escludono due ristoranti; per trovare delle attività commerciali bisogna recarsi nel centro di Bargagli, peraltro raggiugibile con l'auto in pochi minuti.

Per il bene in questione 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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Firmato Da: IBLETO FIESCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 21532da333559a0ec7bce82f03a1d299

L'immobile in esame confina a nord con Via IV Novembre, ad ovest con un edificio adiacente, ad est con un'area a prato, mentre a sud confina con la corte antistante. Sull'allegato 1 è riportata la planimetria generale, sulla quale sono rappresentati sia l'edificio che ospita i due immobili pignorati (ricadente nell particella 539), sia la particella 749, ugualmente pignorata (visibile anche sul sito catastale di cui all'allegato 2 e contrassegnata con un cerchio rosso sulla foto 4), attaverso la quale si accede sia agli immobili oggetto del presente pignoramento sia ad altre unità immobiliari

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,00 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	2,50 m	1
Cortile	2,50 mq	2,50 mq	0,10	0,25 mq	0,00 m	1
Scala di accesso	2,25 mq	2,25 mq	0,10	0,23 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**41,48 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**41,48 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La planimetria dell'appartamento è riportata nell'allegato 6. La superficie "convenzionale" richiesta da Procedure.it, come definita dall'art.13 della Legge 392/1978, si calcola al netto delle murature; però i valori delle tabelle OMI - utilizzate nella presente perizia come riferimento per il calcolo - vanno invece applicati sulla superficie lorda. Pertanto, per la stima del valore dell'immobile si utilizzerà la superficie lorda (= commerciale, come da Allegato C del DPR 138/98).
La superficie lorda dell'appartamento è di mq. 41; va poi computata al 30% la scala che dà accesso all'appartamento (ma da contare per metà, visto che dà accesso anche ad un altro alloggio). Ritengo infine che vada inserita nel computo anche l'area della particella 749, unità immobiliare ugualmente pignorata, che ha una superficie di soli 5 mq e viene attraversata per accedere ai due appartamenti, civ. 177 e civ. 177A (il primo oggetto del lotto 1). Ha poco senso commercializzare la particella 749 come u.i. a sé stante, per cui l'ho computata a metà per ognuno dei due immobili pignorati. Oltretutto, se venisse acquisita da soggetti diversi da quelli che si aggiudicheranno gli altri 2 lotti si creerebbe una servitù di passaggio per l'accesso ai beni pignorati, per cui si ritiene vada accorpata ai lotti 1 e 2.
L'insieme delle varie componenti porta ad un totale di mq. 41,48, superficie commerciale su cui applicare i valori della tabella OMI.

L'appartamento civ. 177A non è divisibile, essendo molto piccolo e disponendo solo di un bagno e di una cucina

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Firmato Da: IBLETO FIESCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 21532da333559a0ec7bce82f03a1d299

Dal **04/06/2004** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 539, Sub. 7 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 126,53 Piano 2
Dal **09/11/2015** al **27/02/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 539, Sub. 7 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 39 mq Rendita € 126,53 Piano 2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	539	7		A4	2	2,5 vani	39 mq	126,53 €	2	

Corrispondenza catastale

L'appartamento non risulta del tutto conforme alla planimetria depositata a catasto (allegato 7), come sopra anticipato: c'è una tramezza non presente nella planimetria catastale (evidenziata sulla piantina di cui all'all.6), che potrebbe semplicemente venire abbattuta per ripristinare lo stato autorizzato.

PRECISAZIONI

Come sopra anticipato, i beni pignorati sono 3: nella particella 539 i due appartamenti civv. 177 e 177A e poi la particella 749, un'area esterna della superficie di 5 mq. Si è ritenuto che quest'ultima andasse accorpata ai lotti 1 e 2, perché commercializzarla come u.i. a sé stante ha poco senso, e oltretutto, se venisse acquisita da soggetti diversi dagli aggiudicatari dei lotti 1 e 2 si creerebbe una servitù di passaggio per l'accesso agli altri beni in vendita.

STATO CONSERVATIVO

Firmato Da: IBLETO FIESCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 21532da333559a0ec7bce82f03a1d299

L'immobile è in condizioni degradate, presenta cadute d'intonaco dai muri e dai soffitti, anche per infiltrazioni dalla copertura (foto 18, 19 e 20). Nel complesso si trova in condizioni leggermente migliori rispetto a quelle riscontrate nel civ. 177; alcune finestre sono state sostituite, ci sono meno mobili da smaltire e nel complesso l'appartamento si presenta più integro.

PARTI COMUNI

Come sopra anticipato, la particella 749 e la corte posta davanti agli ingressi del fabbricato danno accesso sia al civico 177 che al civico 177A che ad altri immobili non oggetto di pignoramento

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in esame (vedi planimetria - allegato 6) è composto da un ingresso (foto 21 e 22), una camera (foto 18) e un bagno (foto 19). I locali sono alti m. 2,40.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA GIACOMAZZI, 16021, EDIFICIO 177A, PIANO 2

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 04/06/2004 al 27/02/2026</td><td rowspan="6">**** Omissis ****</td><td colspan="4">COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>04/06/2004</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>GENOVA</td><td>14/06/2004</td><td>27556</td><td>16662</td></tr>
</table>

Firmato Da: IBLETO FIESCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 21532da333559a0ec7bce82f03a1d299

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER MUTUO
  Iscritto a GENOVA il 14/05/2024
  Reg. gen. 15982 - Reg. part. 2059
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 120.000,00

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a GENOVA il 20/11/2017
  Reg. gen. 36931 - Reg. part. 26722
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a GENOVA il 27/02/2026
  Reg. gen. 6639 - Reg. part. 5082
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Il pignoramento del 2026 è stato promosso da **** Omissis ****, ma il creditore procedente è **** Omissis **** in rappresentanza di **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

La destinazione d'uso dell'immobile (abitazione) risulta compatibile con il piano urbanistico attualmente in vigore; l'edificio non risulta vincolato dalla Soprintendenza

REGOLARITÀ EDILIZIA

Firmato Da: IBLETO FIESCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 21532da333559a0ec7bce82f03a1d299

L'appartamento non risulta del tutto conforme alla planimetria depositata a catasto (allegato 7), come sopra anticipato: c'è una tramezza non presente nella planimetria catastale (evidenziata sulla piantina di cui all'6), che potrebbe semplicemente venire abbattuta per ripristinare lo stato autorizzato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di un condominio

Firmato Da: IBLETO FIESCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 21532da333559a0ec7bce82f03a1d299

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - VIA GIACOMAZZI, 16021, edificio 177, piano T - 1
  L'abitazione in oggetto occupa il primo piano di un edificio costituito da due piani fuori terra e da un piano seminterrato, in cui è localizzata la cantina, di pertinenza dell'appartamento. Tramite una scala esterna si accede anche al terrazzo di copertura. Di fronte all'ingresso c'è un'ampia corte, da cui si accede anche al civico 177A, posto al secondo piano ed ugualmente pignorato nell'ambito del presente procedimento (lotto 2). Nella foto 1 vediamo la facciata principale del fabbricato, con l'ingresso all'immobile posto in basso a destra nella foto. Nella foto 2 vediamo invece il prospetto posteriore, che affaccia su via IV Novembre, da cui si accede alla cantina, come detto situata al piano seminterrato (ingresso in basso a destra nella foto). Come si può notare, si tratta di un fabbricato molto semplice, privo di ornamenti e di elementi architettonici di interesse; come vedremo più avanti, è attualmente in stato di abbandono. Il contesto in cui si trova è piacevole; l'edificio - contrassegnato da un cerchio rosso - fa parte di un insediamento contornato dal verde (foto 3), ma anche posto nelle immediate vicinanze della strada carrabile. Non ci sono nella zona attività commerciali, se si escludono due ristoranti; per trovare delle attività commerciali bisogna recarsi nel centro di Bargagli, peraltro raggiugibile con l'auto in pochi minuti.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 539, Sub. 6, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 27.111,50
  L'appartamento in esame è accatastato in categoria A/4, cioè come "abitazione di tipo popolare" secondo la tabella delle categorie catastali.
  Il valore statistico di mercato, riportato sul sito dell'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo economico in questa zona della città, va da un minimo di € 395/mq. ad un massimo di € 590/mq. (v. all.5)
  Il valore più congruo nell'intervallo tra € 395/mq. ed € 590/mq. - generico per tutti gli immobili nella zona in esame - va poi individuato in considerazione di alcuni parametri riferiti al caso specifico, come la qualità dell'edificio in cui l'appartamento insiste, la facilità di accesso anche carrabile, l'altezza di piano, il soleggiamento, la vista, la luminosità, lo stato di manutenzione, le prestazioni energetiche ecc.
  Sotto quest'ultimo aspetto, si specifica che la prestazione energetica risulta di classe G (vedi APE allegato), la meno performante.
  Nel nostro caso, la posizione dell'edificio è buona, come lo è anche la facilità di accesso, dato che si arriva con l'auto a pochi metri dall'edificio, che non è neanche male quanto a soleggiamento, vista e luminosità. Anche la cantina è di comodo accesso, e la terrazza è in condizioni discrete. Quello che decisamente deprezza sono le condizioni dei locali dell'alloggio, totalmente in stato di abbandono, che non ci consentono di allontanarci tanto dal valore minimo della tabella OMI. Possiamo considerare congruo un valore di € 400/mq, che moltiplicato per i 63,05 mq. determina un valore dell'immobile di € 27.111,50, che torna anche con l'indicazione di un agente immobiliare interpellato, che in base ad una stima sintetica esprimeva un valore tra i 25.000 e i 30.000 euro. Deducendo un 5% per l'assenza della "garanzia vizi ed evizione" abbiamo € 27.111,50 - € 1.355,57 = € 25.755,93.

Firmato Da: IBLETO FIESCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 21532da333559a0ec7bce82f03a1d299

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bargagli (GE) - VIA GIACOMAZZI, 16021, edificio 177, piano T - 1	63,05 mq	430,00 €/mq	€ 27.111,50	100,00%	€ 27.111,50
				Valore di stima:	€ 27.111,50

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - VIA GIACOMAZZI, 16021, edificio 177A, piano 2
  L'abitazione in oggetto occupa il secondo piano di un edificio costituito da due piani fuori terra e da un piano seminterrato. Di fronte all'ingresso c'è un'ampia corte, da cui si accede anche al civico 177, posto al primo piano ed ugualmente pignorato nell'ambito del presente procedimento (lotto 1). Nella foto 1 vediamo la facciata principale del fabbricato, con l'ingresso all'immobile posto in alto a sinistra nella foto, in cima alla scala. Nella foto 2 vediamo invece il prospetto posteriore, che affaccia su via IV Novembre; le finestre del civico 177A sono le due al piano superiore. Come si può notare, si tratta di un fabbricato molto semplice, privo di ornamenti e di elementi architettonici di interesse; come vedremo più avanti, è attualmente in stato di abbandono. Il contesto in cui si trova è piacevole; l'edificio (contrassegnato da un cerchio rosso) fa parte di un insediamento contornato dal verde (foto 3), ma anche posto nelle immediate vicinanze della strada carrabile. Non ci sono nella zona attività commerciali, se si escludono due ristoranti; per trovare delle attività commerciali bisogna recarsi nel centro di Bargagli, peraltro raggiugibile con l'auto in pochi minuti.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 539, Sub. 7, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 18.666,00
  L'appartamento in esame è accatastato in categoria A/4, cioè come "abitazione di tipo popolare" secondo la tabella delle categorie catastali.
  Il valore statistico di mercato, riportato sul sito dell'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo economico in questa zona della città, va da un minimo di € 395/mq. ad un massimo di € 590/mq. (v. all.5)
  Il valore più congruo nell'intervallo tra € 395/mq. ed € 590/mq. - generico per tutti gli immobili nella zona in esame - va poi individuato in considerazione di alcuni parametri riferiti al caso specifico, come la qualità dell'edificio in cui l'appartamento insiste, la facilità di accesso anche carrabile, l'altezza di piano, il soleggiamento, la vista, la luminosità, lo stato di manutenzione, le prestazioni energetiche ecc.
  Sotto quest'ultimo aspetto, si specifica che la prestazione energetica risulta di classe G (vedi APE allegato), la meno performante.
  Nel nostro caso, la posizione dell'edificio è buona, come lo è anche la facilità di accesso, dato che si arriva con l'auto a pochi metri dall'edificio, che non è neanche male quanto a soleggiamento, vista e luminosità. Certamente i locali non sono in perfette condizioni, meglio però rispetto al civ. 177. Possiamo considerare congruo un valore di € 450/mq, che moltiplicato per i 41,48 mq. di superficie determina un valore dell'immobile di € 18.666; deducendo un 5% per l'assenza della "garanzia vizi ed evizione" abbiamo € 18.666 - € 933.30 = € 17.732,70.

Firmato Da: IBLETO FIESCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 21532da333559a0ec7bce82f03a1d299

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Bargagli (GE) - VIA GIACOMAZZI, 16021, edificio 177A, piano 2	41,48 mq	450,00 €/mq	€ 18.666,00	100,00%	€ 18.666,00
				Valore di stima:	€ 18.666,00

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 02/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fieschi Ibleto

Firmato Da: IBLETO FIESCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 21532da333559a0ec7bce82f03a1d299

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - VIA GIACOMAZZI, 16021, edificio 177, piano T - 1
  L'abitazione in oggetto occupa il primo piano di un edificio costituito da due piani fuori terra e da un piano seminterrato, in cui è localizzata la cantina, di pertinenza dell'appartamento. Tramite una scala esterna si accede anche al terrazzo di copertura. Di fronte all'ingresso c'è un'ampia corte, da cui si accede anche al civico 177A, posto al secondo piano ed ugualmente pignorato nell'ambito del presente procedimento (lotto 2). Nella foto 1 vediamo la facciata principale del fabbricato, con l'ingresso all'immobile posto in basso a destra nella foto. Nella foto 2 vediamo invece il prospetto posteriore, che affaccia su via IV Novembre, da cui si accede alla cantina, come detto situata al piano seminterrato (ingresso in basso a destra nella foto). Come si può notare, si tratta di un fabbricato molto semplice, privo di ornamenti e di elementi architettonici di interesse; come vedremo più avanti, è attualmente in stato di abbandono. Il contesto in cui si trova è piacevole; l'edificio - contrassegnato da un cerchio rosso - fa parte di un insediamento contornato dal verde (foto 3), ma anche posto nelle immediate vicinanze della strada carrabile. Non ci sono nella zona attività commerciali, se si escludono due ristoranti; per trovare delle attività commerciali bisogna recarsi nel centro di Bargagli, peraltro raggiugibile con l'auto in pochi minuti.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 539, Sub. 6, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La destinazione d'uso dell'immobile (abitazione) risulta compatibile con il piano urbanistico attualmente in vigore; l'edificio non risulta vincolato dalla Soprintendenza

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - VIA GIACOMAZZI, 16021, edificio 177A, piano 2
  L'abitazione in oggetto occupa il secondo piano di un edificio costituito da due piani fuori terra e da un piano seminterrato. Di fronte all'ingresso c'è un'ampia corte, da cui si accede anche al civico 177, posto al primo piano ed ugualmente pignorato nell'ambito del presente procedimento (lotto 1). Nella foto 1 vediamo la facciata principale del fabbricato, con l'ingresso all'immobile posto in alto a sinistra nella foto, in cima alla scala. Nella foto 2 vediamo invece il prospetto posteriore, che affaccia su via IV Novembre; le finestre del civico 177A sono le due al piano superiore. Come si può notare, si tratta di un fabbricato molto semplice, privo di ornamenti e di elementi architettonici di interesse; come vedremo più avanti, è attualmente in stato di abbandono. Il contesto in cui si trova è piacevole; l'edificio (contrassegnato da un cerchio rosso) fa parte di un insediamento contornato dal verde (foto 3), ma anche posto nelle immediate vicinanze della strada carrabile. Non ci sono nella zona attività commerciali, se si escludono due ristoranti; per trovare delle attività commerciali bisogna recarsi nel centro di Bargagli, peraltro raggiugibile con l'auto in pochi minuti.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 539, Sub. 7, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La destinazione d'uso dell'immobile (abitazione) risulta compatibile con il piano urbanistico attualmente in vigore; l'edificio non risulta vincolato dalla Soprintendenza

Firmato Da: IBLETO FIESCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 21532da333559a0ec7bce82f03a1d299

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 92/2026 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bargagli (GE) - VIA GIACOMAZZI, 16021, edificio 177, piano T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 539, Sub. 6, Categoria A4	**Superficie**	63,05 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in condizione di totale abbandono, presenta cadute d'intonaco dai muri e dai soffitti, piastrellature demolite, infissi fatiscenti e mobilio abbandonato nei locali (foto 5, 6, 7 e 8)		
Descrizione:	L'abitazione in oggetto occupa il primo piano di un edificio costituito da due piani fuori terra e da un piano seminterrato, in cui è localizzata la cantina, di pertinenza dell'appartamento. Tramite una scala esterna si accede anche al terrazzo di copertura. Di fronte all'ingresso c'è un'ampia corte, da cui si accede anche al civico 177A, posto al secondo piano ed ugualmente pignorato nell'ambito del presente procedimento (lotto 2). Nella foto 1 vediamo la facciata principale del fabbricato, con l'ingresso all'immobile posto in basso a destra nella foto. Nella foto 2 vediamo invece il prospetto posteriore, che affaccia su via IV Novembre, da cui si accede alla cantina, come detto situata al piano seminterrato (ingresso in basso a destra nella foto). Come si può notare, si tratta di un fabbricato molto semplice, privo di ornamenti e di elementi architettonici di interesse; come vedremo più avanti, è attualmente in stato di abbandono. Il contesto in cui si trova è piacevole; l'edificio - contrassegnato da un cerchio rosso - fa parte di un insediamento contornato dal verde (foto 3), ma anche posto nelle immediate vicinanze della strada carrabile. Non ci sono nella zona attività commerciali, se si escludono due ristoranti; per trovare delle attività commerciali bisogna recarsi nel centro di Bargagli, peraltro raggiugibile con l'auto in pochi minuti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Bargagli (GE) - VIA GIACOMAZZI, 16021, edificio 177A, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 539, Sub. 7, Categoria A4	**Superficie**	41,48 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in condizioni degradate, presenta cadute d'intonaco dai muri e dai soffitti, anche per infiltrazioni dalla copertura (foto 18, 19 e 20). Nel complesso si trova in condizioni leggermente migliori rispetto a quelle riscontrate nel civ. 177; alcune finestre sono state sostituite, ci sono meno mobili da smaltire e nel complesso l'appartamento si presenta più integro.		
Descrizione:	L'abitazione in oggetto occupa il secondo piano di un edificio costituito da due piani fuori terra e da un piano seminterrato. Di fronte all'ingresso c'è un'ampia corte, da cui si accede anche al civico 177, posto al primo piano ed ugualmente pignorato nell'ambito del presente procedimento (lotto 1). Nella foto 1 vediamo la facciata principale del fabbricato, con l'ingresso all'immobile posto in alto a sinistra nella foto,		

Firmato Da: IBLETO FIESCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 21532da333559a0ec7bce82f03a1d299

	in cima alla scala. Nella foto 2 vediamo invece il prospetto posteriore, che affaccia su via IV Novembre; le finestre del civico 177A sono le due al piano superiore. Come si può notare, si tratta di un fabbricato molto semplice, privo di ornamenti e di elementi architettonici di interesse; come vedremo più avanti, è attualmente in stato di abbandono. Il contesto in cui si trova è piacevole; l'edificio (contrassegnato da un cerchio rosso) fa parte di un insediamento contornato dal verde (foto 3), ma anche posto nelle immediate vicinanze della strada carrabile. Non ci sono nella zona attività commerciali, se si escludono due ristoranti; per trovare delle attività commerciali bisogna recarsi nel centro di Bargagli, peraltro raggiugibile con l'auto in pochi minuti.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

Firmato Da: IBLETO FIESCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 21532da333559a0ec7bce82f03a1d299

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA GIACOMAZZI, 16021, EDIFICIO 177, PIANO T - 1

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER MUTUO
  Iscritto a GENOVA il 14/05/2024
  Reg. gen. 15982 - Reg. part. 2059
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 120.000,00

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a GENOVA il 20/11/2017
  Reg. gen. 36931 - Reg. part. 26722
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a GENOVA il 27/02/2026
  Reg. gen. 6639 - Reg. part. 5082
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA GIACOMAZZI, 16021, EDIFICIO 177A, PIANO 2

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER MUTUO
  Iscritto a GENOVA il 14/05/2024
  Reg. gen. 15982 - Reg. part. 2059
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 120.000,00

Trascrizioni

Firmato Da: IBLETO FIESCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 21532da333559a0ec7bce82f03a1d299

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a GENOVA il 20/11/2017
  Reg. gen. 36931 - Reg. part. 26722
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a GENOVA il 27/02/2026
  Reg. gen. 6639 - Reg. part. 5082
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Firmato Da: IBLETO FIESCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 21532da333559a0ec7bce82f03a1d299