

## TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mosci Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 504/2024 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.....                                                    | 4  |
| Confini.....                                                       | 4  |
| Consistenza.....                                                   | 4  |
| Dati Catastali.....                                                | 4  |
| Stato conservativo.....                                            | 5  |
| Parti Comuni.....                                                  | 5  |
| Stato di occupazione.....                                          | 5  |
| Provenienze Ventennali.....                                        | 5  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                     | 6  |
| Normativa urbanistica.....                                         | 7  |
| Regolarità edilizia.....                                           | 7  |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 7  |
| Riepilogo bando d'asta.....                                        | 10 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                           | 10 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 504/2024 del R.G.E. .... | 11 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                           | 11 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....       | 12 |

In data \_\_\_\_\_, il sottoscritto Arch. Mosci Armando, con studio in Mura Dello Zerbino, 18 - 16122 - Genova (GE), email a.mosci@awn.it, PEC armando.mosci@archiworldpec.it, Tel. 333 2773363, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Corso Torino, 19 int.2, scala A, interno 2, piano Primo

Ampio appartamento al civ.19 di Corso Torino a Genova contraddistinto dell'interno 1 della scala A al primo piano ed era utilizzato come scuola.

L'edificio, risalente alla fine del 1800 è posto all'angolo tra Corso Torino e Via Carlo Barabino.

L'appartamento di 227 mq. di superficie lorda è composto da ampio ingresso, doppio salone, cinque camere, cucina, un bagno, due w.c. con lavandini ed un ripostiglio.

L'appartamento è stato ristrutturato nel 2009 e ben mantenuto. I pavimenti sono in graniglia a disegno ad esclusione del corridoio e di una camera, le pareti tinteggiate, i serramenti esterni sono stati sostituiti con serramenti e persiane in alluminio, i serramenti interni sono in legno e la porta caposcala è blindata.

Tutte le camere dispongono di condizionamento con due macchine esterne nel cavedio.

Nonostante l'appartamento sia solo al primo piano risulta comunque abbastanza luminoso in quanto si affaccia in gran parte su Corso Barabino.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Corso Torino, 19 int.2, scala A, interno 2, piano Primo

### 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 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

A confini procedendo da Nord in senso orario: Appartamento int.1 scala A, Vano scala condominiale, Appartamento int.1 scala A, Corso Torino, Via Carlo Barabino e Appartamento int.2 scala B.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 174,00 mq           | 227,00 mq           | 1            | 227,00 mq                       | 3,30 m  | Primo |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 227,00 mq                       |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 227,00 mq                       |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |               |        |                 |                                 |              |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|---------------|--------|-----------------|---------------------------------|--------------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |               |        |                 |                                 |              |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona<br>Cens.       | Categori<br>a | Classe | Consiste<br>nza | Superfic<br>ie<br>catastal<br>e | Rendita      | Piano | Graffato |
| GEB                     | 64     | 112   | 87   |                     | A3            | 6      | 11              | 227 mq                          | 2528,06<br>€ | Primo |          |

## 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'appartamento si trova in buone condizioni essendo stato oggetto di una ristrutturazione enl xxxxxxxxxxxxxxxx e ben mantenuto

## PARTI COMUNI

Portone d'ingresso decorato con un portale di tipo classico in pietra o marmo, pavimento in pietra, scale in marmo bianco

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'attività non è più esercitata dal debitore e la mobilia è stata accatastata in due locali.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                     |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|--------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 26/02/2007 al 30/12/1991 | **** Omissis **** | Compravendita            |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Del Greco di Genova      | 30/12/1991 | 7434          |             |
|                              |                   | Trascrizione             |            |               |             |
|                              |                   | Presso                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Genova                   | 27/01/1992 | 4937          |             |
|                              |                   | Registrazione            |            |               |             |
| Dal 25/05/2009 al 26/02/2007 | **** Omissis **** | Presso                   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                          |            |               |             |
|                              |                   | Compravendita            |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Giorgio Figari di Genova | 26/02/2007 | 70114         | 16036       |
|                              |                   | Trascrizione             |            |               |             |
|                              |                   | Presso                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Genova                   | 06/03/2007 | 5563          |             |
|                              |                   | Registrazione            |            |               |             |

|                              |                   |                   |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 11/12/2024 al 25/05/2009 | **** Omissis **** | Presso            | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                   |            |               |             |
|                              |                   | Compravendita     |            |               |             |
|                              |                   | Rogante           | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Biglia di Saronno | 25/05/2009 | 31407         | 21856       |
|                              |                   | Trascrizione      |            |               |             |
|                              |                   | Presso            | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Genova            | 16/06/2009 | 13339         |             |
|                              |                   | 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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 26/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 25/02/2020  
Reg. gen. 6050 - Reg. part. 854  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 25/02/2020  
Reg. gen. 6050 - Reg. part. 853  
Importo: € 65.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 30/05/2024  
Reg. gen. 41123 - Reg. part. 2401  
Importo: € 11.538,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 4.720,29

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Genova il 06/12/2024  
Reg. gen. 41123 - Reg. part. 32346  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

Di seguito la disciplina urbanistica limitata agli interventi realizzabili nel singolo immobile.

AC-IU

AMBITO DI CONSERVAZIONE

DELL'IMPIANTO URBANISTICO

AC-IU-1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Funzioni ammesse

Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

Interventi consentiti

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.

### 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.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

### 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) - Corso Torino,19 int.2, scala A, interno 2, piano Primo

Ampio appartamento al civ.19 di Corso Torino a Genova contraddistinto dell'interno 1 della scala A al primo piano ed era utilizzato come scuola. L'edificio, risalente alla fine del 1800 è posto all'angolo tra Corso Torino e Via Carlo Barabino. L'appartamento di 227 mq. di superficie lorda è composto da ampio ingresso, doppio salone, cinque camere, cucina, un bagno, due w.c. con lavandini ed un ripostiglio. L'appartamento è stato ristrutturato nel 2009 e ben mantenuto. I pavimenti sono in graniglia a disegno ad esclusione del corridoio e di una camera, le pareti tinteggiate. I serramenti esterni sono stati sostituiti con serramenti e persiane in alluminio, i serramenti interni sono in legno e la porta caposcala è blindata. Tutte le camere dispongono di condizionamento con due macchine esterne nel cavedio. Nonostante l'appartamento sia solo al primo piano risulta comunque abbastanza luminoso in quanto si affaccia in gran parte su Corso Barabino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 112, Sub. 87, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 290.560,00

Per le modalità di calcolo si veda l'allegato "PROCEDIMENTO DI STIMA E STIMA"

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore

hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di

marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna

costrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una

concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore è stato determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach

| Identificativo corpo                                                                                                | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Genova (GE) - Corso<br>Torino,19 int.2, scala<br>A, interno 2, piano<br>Primo | 227,00 mq                | 1.280,00 €/mq   | € 290.560,00       | 100,00%          | € 290.560,00 |
| Valore di stima:                                                                                                    |                          |                 |                    |                  | € 290.560,00 |



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 21/03/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Mosci Armando



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Corso Torino,19 int.2, scala A, interno 2, piano Primo

Ampio appartamento al civ.19 di Corso Torino a Genova contraddistinto dell'interno 1 della scala A al primo piano ed era utilizzato come scuola. L'edificio, risalente alla fine del 1800 è posto all'angolo tra Corso Torino e Via Carlo Barabino. L'appartamento di 227 mq. di superficie lorda è composto da ampio ingresso, doppio salone, cinque camere, cucina, un bagno, due w.c. con lavandini ed un ripostiglio. L'appartamento è stato ristrutturato nel 2009 e ben mantenuto. I pavimenti sono in graniglia a disegno ad esclusione del corridoio e di una camera, le pareti tinteggiate, i serramenti esterni sono stati sostituiti con serramenti e persiane in alluminio, i serramenti interni sono in legno e la porta caposcala è blindata. Tutte le camere dispongono di condizionamento con due macchine esterne nel cavedio. Nonostante l'appartamento sia solo al primo piano risulta comunque abbastanza luminoso in quanto si affaccia in gran parte su Corso Barabino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 112, Sub. 87, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Di seguito la disciplina urbanistica limitata agli interventi realizzabili nel singolo immobile. AC-IU AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO AC-IU-1 Disciplina delle destinazioni d'uso Funzioni ammesse Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili. Interventi consentiti Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 504/2024 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Appartamento                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |           |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:                                   | Genova (GE) - Corso Torino,19 int.2, scala A, interno 2, piano Primo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |           |
| Diritto reale:                                | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:                           | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 64, Part. 112, Sub. 87,<br>Categoria A3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Superficie | 227,00 mq |
| Stato conservativo:                           | L'appartamento si trova in buone condizioni essendo stato oggetto di una ristrutturazione enl<br>xxxxxxxxxxxxx e ben mantenuto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |           |
| Descrizione:                                  | Ampio appartamento al civ.19 di Corso Torino a Genova contraddistinto dell'interno 1 della scala A al<br>primo piano ed era utilizzato come scuola. L'edificio, risalente alla fine del 1800 è posto all'angolo tra<br>Corso Torino e Via Carlo Barabino. L'appartamento di 227 mq. di superficie lorda è composto da ampio<br>ingresso, doppio salone,cinque camere,cucina, un bagno, due w.c. con lavandini ed un ripostiglio.<br>L'appartamento è stato ristrutturato nel 2009 e ben mantenuto. I pavimenti sono in graniglia a disegno ad<br>esclusione del corridoio e di una camera., le pareti tinteggiate.i serramenti esterni sono stati sostituiti con<br>serramenti e persiane in alluminio, i serramenti interni sono in legno e la porta caposcala è blindata. Tutte<br>la camere dispongono di condizionamento con due macchine esterne nel cavedio. Non ostante<br>l'appartamento sia solo al primo piano risulta comunque abbastanza luminoso in quanto si affaccia in gran<br>parte su Corso Barabino. |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:                       | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |           |
| Continuità trascrizioni<br>ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |           |
| Stato di occupazione:                         | L'attività non è più esercitata dal debitore e la mobilia è stata accatastata in due locali.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |           |



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 25/02/2020  
Reg. gen. 6050 - Reg. part. 853  
Importo: € 65.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 25/02/2020  
Reg. gen. 6050 - Reg. part. 854  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 30/05/2024  
Reg. gen. 41123 - Reg. part. 2401  
Importo: € 11.538,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 4.720,29

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Genova il 06/12/2024  
Reg. gen. 41123 - Reg. part. 32346  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura