

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mosci Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 548/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



|  |    |
|--|----|
| Incarico.....  | 3  |
| Premessa .....   | 3  |
| Descrizione .....  | 3  |
| Lotto Unico .....  | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                       | 4  |
| Titolarità .....   | 4  |
| Confini.....   | 4  |
| Consistenza.....   | 4  |
| Dati Catastali .....   | 4  |
| Stato conservativo .....   | 5  |
| Stato di occupazione .....   | 5  |
| Provenienze Ventennali.....  | 5  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                     | 6  |
| Normativa urbanistica .....  | 6  |
| Regolarità edilizia .....  | 6  |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                | 7  |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 7  |
| Riepilogo bando d'asta.....  | 10 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 10 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 548/2024 del R.G.E. .... | 11 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 75.400,00</b> .....         | 11 |



In data 24/03/2025, 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 26/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Bengasi,1, interno 4, piano 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della perizia consiste in un appartamento di civile abitazione contraddistinto dall'int.n.4 al primo piano del condominio di Via Bengasi,1 a Genova-Sestri Ponente.

Il palazzo si presenta in discreto stato di manutenzione, dispone di stretto atrio di ingresso con pavimento in graniglia scura e scalini con pedate e alzate in marmo.

L'appartamento è composto da ampio ingresso, piccolo soggiorno, due camere , bagno ed un piccolo balcone per complessivi 100 mq. di superficie coperta.

Completa la proprietà un'ampia cantina senza numero al piano seminterrato in pessime condizioni manutenzione per quanto è stato possibile vedere in quanto piena di cose.

L'appartamento presenta pavimenti in graniglia differentemente decorata in prossimità del perimetro o con emblema romboidale al centro; le pareti sono finite con vernice bianca corrugata senza zoccolino.

Il bagno è recentemente rifatto, serramenti interni nuovi e finestre e persiane in legno generalmente in pessime condizioni, Il portoncino caposcala piuttosto vecchio non è blindato.

Impianto elettrico in parte esterno.

Soggiorno e cucina affacciano su Via Bengasi, ingresso sul cavedio e le due camere sul distacco con il civ.25 di Via Casati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Al primo sopralluogo concordato con per il 17 aprile 2025 alle ore 15,30, l'esecutata non si è presentata.

Successivamente il custode ha concordato un ulteriore sopralluogo per il 15 maggio 2025 alle ore 15,30 al quale l'esecutata si è presentata e quindi non è stato necessario l'intervento del fabbro e della forza pubblica.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Bengasi,1, interno 4, piano 1



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

A confini, partendo da Nord e procedendo in senso orario, distacco con il civ.25 di Via Casati, Int.3 di Via Bengasi civ.1, Via Bengasi, civ.3 di Via Bengasi e cavedio.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 78,75 mq         | 100,00 mq        | 1            | 100,00 mq                | 3,10 m   | 1     |
| Cantina                                      | 8,00 mq          | 11,00 mq         | 0,20         | 2,20 mq                  | 2,70 m   | -1    |
| Balcone scoperto                             | 1,50 mq          | 1,50 mq          | 0,25         | 0,38 mq                  | 0,00 m   | Primo |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>102,58 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>102,58 mq</b>         |          |       |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                     |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|---------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                     |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastal | Rendita | Piano | Graffato |
|                         |        |       |      |                     |           |        |             |                     |         |       |          |

|     |    |     |   |    |   |   |             |          |   |  |
|-----|----|-----|---|----|---|---|-------------|----------|---|--|
| SEP | 56 | 222 | 4 | A3 | 4 | 6 | e<br>106 mq | 604,25 € | 1 |  |
|-----|----|-----|---|----|---|---|-------------|----------|---|--|

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile, nonostante il rifacimento del bagno e la sostituzione di due tre porte interne, appare in scadente stato di conservazione

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e ne costituisce la residenza

### PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                 |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 04/04/2025 al 23/06/2010 | **** Omissis **** | <b>Acquisto</b>      |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Fabio Novara         | 23/06/2010  | 88573                |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Genova               | 09/07/2010  |                      | 15497              |
|                              |                   | <b>Registrazione</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                      |             |                      |                    |

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.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Genova il 18/12/2015

Reg. gen. 32468 - Reg. part. 23919

Quota: 100%

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Genova il 04/03/2025

Reg. gen. 6899 - Reg. part. 5506

Quota: 1/1

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 non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Per l'immobile in oggetto è stato presentato il 4 febbraio 2011 al Comune di Genova un progetto (Prot. 1359-2011) per opere interne eseguite ante 17 marzo 1985 ai sensi dell'art 22 comma 1 della L.R. 16 -2008 e art.45 della Legge 45-2008.

Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata la non corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto al progetto presentato in quanto risulta demolita una tramezza presente in detto progetto come evidenziato nel disegno allegato.

Si rileva quindi la necessita di presentare una C.I.L.A. in sanatoria

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per acquisire informazione sulle spese condominiali comprensive delle eventuali spese per opere 110% con mail del 6 maggio 2025 è stata interpellata l'amministrazione condominiale, Miceli Amministrazioni.L'amministrazione non ha mai risposto.

### **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) - Via Bengasi,1, interno 4, piano 1

L'immobile oggetto della perizia consiste in un appartamento di civile abitazione contraddistinto dall'int.n.4 al primo piano del condominio di Via Bengasi,1 a Genova-Sestri Ponente. Il palazzo si presenta in discreto stato di manutenzione, dispone di stretto atrio di ingresso con pavimento in graniglia scura e scalini con pedate e alzate in marmo. L'appartamento è composto da ampio ingresso, piccolo soggiorno, due camere, bagno ed un piccolo balcone per complessivi 100 mq. di superficie coperta. Completa la proprietà un'ampia cantina senza numero al piano seminterrato in pessime condizioni manutenzione per quanto è stato possibile vedere in quanto piena di cose. L'appartamento presenta pavimenti in graniglia differientemente decorata in prossimità del perimetro o con emblema romboidale al centro; le pareti sono finite con vernice bianca corrugata senza zoccolino. Il bagno è recentemente rifatto, serramenti interni nuovi e finestre e persiane in legno generalmente in pessime condizioni, il portoncino caposcala piuttosto vecchio non è blindato. Impianto elettrico in parte esterno. Soggiorno e cucina affacciano su Via Bengasi, ingresso sul cavedio e le due camere sul distacco con il civ.25 di Via Casati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 222, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 82.064,00

Per le modalità di calcolo si veda l'allegato "ALLEGATO ALLA PERIZIA DELL'IMMOBILE IN VIA BENGASI INT.4 A GENOVA -SESTRI PONENTE" "



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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Genova (GE) - Via<br>Bengasi,1, interno 4,<br>piano 1 | 102,58 mq                | 800,00 €/mq     | € 82.064,00        | 100,00%          | € 82.064,00 |
|  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 82.064,00 |

Valore di stima: € 82.000,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore  | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia  | 5,00    | %    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 2500,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 75.400,00**

Per le modalità di calcolo si veda l'allegato "ALLEGATO ALLA PERIZIA DELL'IMMOBILE IN VIA BENGASI INT.4 A GENOVA -SESTRI PONENTE "

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

8 di 11

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.

Il valore sopra indicato è da intendersi comprensivo della cantina

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 21/05/2025

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

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Bengasi,1, interno 4, piano 1  
L'immobile oggetto della perizia consiste in un appartamento di civile abitazione contraddistinto dall'int.n.4 al primo piano del condominio di Via Bengasi,1 a Genova-Sestri Ponente. Il palazzo si presenta in discreto stato di manutenzione, dispone di stretto atrio di ingresso con pavimento in graniglia scura e scalini con pedate e alzate in marmo. L'appartamento è composto da ampio ingresso, piccolo soggiorno, due camere , bagno ed un piccolo balcone per complessivi 100 mq. di superficie coperta. Completa la proprietà un'ampia cantina senza numero al piano seminterrato in pessime condizioni manutenzione per quanto è stato possibile vedere in quanto piena di cose. L'appartamento presenta pavimenti in graniglia differentemente decorata in prossimità del perimetro o con emblema romboidale al centro; le pareti sono finite con vernice bianca corrugata senza zoccolino. Il bagno è recentemente rifatto, serramenti interni nuovi e finestre e persiane in legno generalmente in pessime condizioni, Il portoncino caposcala piuttosto vecchio non è blindato. Impianto elettrico in parte esterno. Soggiorno e cucina affacciano su Via Bengasi, ingresso sul cavedio e le due camere sul distacco con il civ.25 di Via Casati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 222, Sub. 4, 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.

**Prezzo base d'asta: € 75.400,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 548/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.400,00**

| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b>                   |   |                   |           |
|---|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Genova (GE) - Via Bengasi,1, interno 4, piano 1   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 56, Part. 222, Sub. 4,<br>Categoria A3  | <b>Superficie</b> | 102,58 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile , nonostante il rifacimento del bagno e la sostituzione di due tre porte interne, appare in scadente stato di conservazione  |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | L'immobile oggetto della perizia consiste in un appartamento di civile abitazione contraddistinto dall'int.n.4 al primo piano del condominio di Via Bengasi,1 a Genova-Sestri Ponente. Il palazzo si presenta in discreto stato di manutenzione, dispone di stretto atrio di ingresso con pavimento in graniglia scura e scalini con pedate e alzate in marmo. L'appartamento è composto da ampio ingresso, piccolo soggiorno, due camere , bagno ed un piccolo balcone per complessivi 100 mq. di superficie coperta. Completa la proprietà un'ampia cantina senza numero al piano seminterrato in pessime condizioni manutenzione per quanto è stato possibile vedere in quanto piena di cose. L'appartamento presenta pavimenti in graniglia differentemente decorata in prossimità del perimetro o con emblema romboidale al centro; le pareti sono finite con vernice bianca corrugata senza zoccolino. Il bagno è recentemente rifatto, serramenti interni nuovi e finestre e persiane in legno generalmente in pessime condizioni, Il portoncino caposcala piuttosto vecchio non è blindato. Impianto elettrico in parte esterno. Soggiorno e cucina affacciano su Via Bengasi, ingresso sul cavedio e le due camere sul distacco con il civ.25 di Via Casati. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile è occupato dall'esecutata **** Omissis **** e ne costituisce la residenza  |                   |           |

