

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gazzolo Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 193/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 193/2025 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12

All'udienza del 16/06/2025, il sottoscritto Geom. Gazzolo Luigi, con studio in Galleria Corso Garibaldi, 21 INT 4 - 16043 - Chiavari (GE), email gazzololuigi@libero.it, PEC luigi.gazzolo@geopec.it, Tel. 0185320954, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via (privata) Paolo Tubino 32 (già 38) - Condominio Euridice, interno 20, piano 4

L'unità immobiliare si trova in Via (privata) Paolo Tubino, una via a carattere residenziale in posizione strategica e comoda rispetto al centro di Rapallo e ai principali servizi. La zona è vicino al nucleo storico: a piedi si raggiungono agevolmente il centro cittadino e il lungomare. Sono presenti servizi di prima necessità come farmacie e supermercati e altre attività commerciali.

Analogamente non è molto distante dalla stazione ferroviaria di Rapallo, che dista circa 700 m ed è raggiungibile pedonalmente in 10 minuti; è comoda per spostamenti senza auto anche perchè nella zona la presenza di parcheggi è limitata. L'esecutata è peraltro proprietaria nello stesso immobile di un box non oggetto della procedura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via (privata) Paolo Tubino 32 (già 38) - Condominio Euridice, interno 20, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Secondo quanto previsto dall'art. 567 il creditore che richiede la vendita deve provvedere a depositare, entro il termine previsto dall'articolo 497, l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

E' in atti la certificazione notarile a firma del notaio Dott. **** Omissis ****, notaio in Santa Margherita Ligure iscritto al Collegio Notarile di Genova che riporta provenienze e formalità del ventennio alla data del 03-06-25.

Si segnala che non è stato trovato riscontro riguardo alla trascrizione dell'atto di accettazione di eredità in virtù di successione mortis causa essendo il bene pervenuto alla esecutata in eredità dai genitori. Anche nella relazione notarile non vengono citate le accettazioni conseguenti alle due denunce di successione.

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)

L'immobile è in capo all'esecutata **** Omissis **** : per la quota di 1/4 per successione legittima in morte del padre signor **** Omissis **** nato ad il , deceduto l' lasciando a succedergli la figlia **** Omissis **** suddetta ed il coniuge signora **** Omissis **** nata a il , denuncia di successione registrata ad Alessandria in data 8 gennaio 2009 al n. 8 vol. 1367 il cui certificato è stato trascritto a Chiavari in data 09 febbraio 2009 al RGN 1159-RPN 885 -per la quota di 3/4 in successione legittima in morte della madre signora **** Omissis **** come sopra generalizzata . deceduta in data lasciando a succederle la figlia **** Omissis **** suddetta denuncia di successione è stata registrata ad Alessandria in data 01 settembre 2011 al n. 999 vol. 9990, il cui certificato è stato trascritto a Chiavari il 25 ottobre 2011 al RGN 9199-RPN 7059. Precedentemente i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** avevano acquistato quanto in oggetto con atto del 20/07/1973 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 1346/386 - UR Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione Volume 356 n. 3329 - Voltura n. 586/1974 in atti dal 26/05/1989.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord est con sottostante Via Privata Paolo Tubino, a sud est e nord ovest con appartamenti altra ditta int 16 ed int. 19, a sud ovest con vano scala condominiale .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	74,00 mq	1	74,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				74,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è composto da corridoio di ingresso, camera con ripostiglio-cabina armadio, soggiorno, bagno e cucinino in vano proprio in comunicazione con zona pranzo. Solo dal soggiorno si accede al balcone perimetrale angolare aggettante sulla sottostante via privata Tubino.
L'unità immobiliare non ha pertinenze.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'immobile ha i seguenti dati di classamento:
dall'impianto al 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di RAPALLO (H183) (GE)

Foglio 31 Particella 973 Subalterno 62

Rendita: Lire 1.375

Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5,5 vani

Partita: 8043

dal 01/01/1992 al 01/01/1994

Immobile predecessore

Comune di RAPALLO (H183) (GE)

Foglio 31 Particella 973 Subalterno 62

Rendita: Lire 1.705.000

Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5,5 vani

Partita: 8043

dal 01/01/1994 al 13/12/2005

Immobile predecessore

Comune di RAPALLO (H183) (GE)

Foglio 31 Particella 973 Subalterno 62

Rendita: Euro 880,56

Rendita: Lire 1.705.000

Zona censuaria 1

Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5,5 vani

Partita: 1004868

dal 13/12/2005

Immobile attuale

Comune di RAPALLO (H183) (GE)

Foglio 31 Particella 2612 Subalterno 62

Rendita: Euro 880,56

Zona censuaria 1

Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5,5 vani

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	2612	62	1	A3	5	5,5	76 mq	880,56 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussistono alcune difformità planimetriche. Nonostante la planimetria catastale in atti non sia del tutto leggibile si evidenzia l'ingresso del ripostiglio nel corridoio di accesso mentre ad oggi il locale è accessibile dalla camera da letto. Per contro nell'ingresso, al posto della porta di accesso al ripostiglio/cabina armadio, esiste una armadiatura a tutta larghezza. Si evidenziano anche lievi spostamenti di tramezze interne.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione. I pavimenti sono ancora quelli originari, in marmo nei locali principali ed in piastrelle di ceramica monocromatiche il bagno ed il rivestimento della zona cottura. Gli intonaci sono a pasta; nel bagno è evidente e ben visibile il deterioramento della parete sud est e del soffitto dovuto presumibilmente a infiltrazioni esterne e/o dal piano soprastante. Le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle in plastica. L'impianto di riscaldamento è centralizzato, mentre autonoma è la produzione di acqua calda con scaldacqua a gas. Non si sono ravvisati interventi manutentivi recenti e si ritiene che lo stato dell'immobile sia ancora quello originario e/o prossimamente coevo.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle da Codice civile.

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate; le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

Non vi sono specifiche dotazioni comuni e quelle di legge risultano in normale/accettabile stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare si trova in un condominio pluripiano composto da 6 piani fuori terra con struttura orizzontale e verticale, travi e pilastri, in cemento armato, muri perimetrali di tamponamento verosimilmente a cassa vuota e solai in laterocemento (presumibilmente travetti e pignatte). Il condominio ha copertura a

falde e l'ultimo piano ha destinazione residenziale. E' presente l'ascensore, scale e vani di distribuzione condominiali sono in discreto stato di conservazione. Esternamente il fabbricato appare abbisognevole di manutenzione soprattutto ai frontalini e cielini dei sottopoggioli/terrazzi. Al piano terra sono presenti box e cantine di proprietà privata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutata, che ivi risiede come si evince dal documento di identità esibito e fornito.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta variata.

L'immobile ha le seguenti provenienze:
dall'impianto al 20/07/1973

1. **** Omissis **** ;

(CF)

nata a il

Diritto di: Nuda proprietà

2. **** Omissis **** ;

nata a il

Diritto di: usufruttuario

I signori **** Omissis **** e **** Omissis **** acquistano quanto in oggetto con atto del 20/07/1973 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 1346 - UR Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione Volume 356 n. 3329 - Voltura n. 586/1974 in atti dal 26/05/1989.

In seguito alla morte di **** Omissis **** con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/12/2008 - UR Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione Volume 1367 n. 8 registrato in data 08/01/2009 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 3236.1/2009 - Pratica n. GE0039913 in atti dal 05/02/2009 l'immobile diventa per 3/4 di proprietà del coniuge **** Omissis **** e per la quota di 1/4 all'esecutata.

In seguito alla morte di **** Omissis **** con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/05/2011 - UU Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione Volume 9990 n. 999 registrato in data 01/09/2011 - SUCCESSIONE DI ##omissi## Voltura n. 24877.1/2011 - Pratica n. GE0322335 in atti dal 16/09/2011 l'immobile diventa interamente di proprietà dell'esecutata.

Si segnala che non è stato trovato riscontro riguardo alla trascrizione dell'atto di accettazione di eredità in virtù di successione mortis causa essendo il bene pervenuto alla esecutata in eredità dai genitori.

Anche nella relazione notarile non vengono citate le accettazioni conseguenti alle due denunce di successione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per l'immobile risultano le seguenti formalità (come da allegati):

TRASCRIZIONE del 09/02/2009 - Registro Particolare 885 Registro Generale 1159

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 8/1367 del 08/01/2009

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 25/10/2011 - Registro Particolare 7059 Registro Generale 9199

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 999/9990 del 01/09/2011

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

ISCRIZIONE del 05/07/2023 - Registro Particolare 636 Registro Generale 7066

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 451 del 16/03/2022

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 16/05/2025 - Registro Particolare 4143 Registro Generale 4924

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5051 del 08/05/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Per il condominio esiste autorizzazione edilizia 880 del 26 gennaio 1960 e permesso di abitabilità del 08 novembre 1961 numero 921. La pratica edilizia originaria è la n. 34/1959 presentata il 21 ottobre 1959, a nome del richiedente

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'appartamento rappresentato nel piano tipo dell'ultimo progetto in archivi comunali (variante) è completamente difforme dallo stato dei luoghi, sia internamente, con una diversa conformazione planimetrica dei vani, sia esternamente in quanto invece del balcone perimetrale angolare esistente sono stati autorizzati due terrazzi laterali al soggiorno, aggettante rispetto al perimetro del palazzo.

E' necessaria una sanatoria edilizia-urbanistica da concordare con l'ufficio tecnico del Comune di Rapallo, presumibilmente quantificabile in un intervallo compreso tra i 5-10.000 euro di prestazioni professionali, sanzioni e diritti e non aprioristicamente quantificabile con adeguata attendibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sentita l'Amministrazione condominiale la stessa informa che sono stati deliberati lavori straordinari per euro 2600,00 che potrebbero variare sino a 3000,00 euro Iva compresa complessivamente quindi per una quota pari a meno di 200,00 euro in capo all'esecutata.

Il debito attuale comprensivo della 1 rata scaduta al 31 luglio 2025 ammonta ad euro 8.626,69 mentre la 2 rata di euro 1044,00 andrà a scadere il 31 dicembre 2025.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via (privata) Paolo Tubino 32 (già 38) - Condominio Euridice, interno 20, piano 4

L'unità immobiliare si trova in Via (privata) Paolo Tubino, una via a carattere residenziale in posizione strategica e comoda rispetto al centro di Rapallo e ai principali servizi. La zona è vicino al nucleo storico: a piedi si raggiungono agevolmente il centro cittadino e il lungomare. Sono presenti servizi di prima necessità come farmacie e supermercati e altre attività commerciali. Analogamente non è molto distante dalla stazione ferroviaria di Rapallo, che dista circa 700 m ed è raggiungibile pedonalmente in 10 minuti; è comoda per spostamenti senza auto anche perché nella zona la presenza di parcheggi è limitata. L'esecutata è peraltro proprietaria nello stesso immobile di un box non oggetto della procedura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2612, Sub. 62, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 155.400,00

Le quotazioni immobiliari OMI vengono calcolate in base ad ogni comune dopo aver individuato alcune zone omogenee. Ogni zona fa parte di una fascia che rappresenta la collocazione, centrale o periferica che sia, dell'edificio o del terreno. Viene poi individuata un'ulteriore fascia corrispondente al valore minimo e a quello massimo. Questo è stabilito a seconda della destinazione d'uso. In definitiva, il calcolo per stabilire quotazioni immobiliari OMI viene elaborato considerando: edifici prevalenti nella zona considerata, di conseguenza l'immobile più frequente sul mercato circostante; stato di conservazione più comune in parti limitrofe; superficie commerciale. Tali valori non possono essere applicati senza tenere conto di altre valutazioni ma forniscono quasi sempre una buona approssimazione del valore di mercato.

Consultando, oltre ai valori omi, anche i valori di mercato dai più importanti siti di compravendita immobiliare si può ritenere congruo un valore pari a 2100 €/mq.

I valori Omi per abitazioni di tipo civile sono compresi in un intervallo tra 1600- 2350 euro

I valori Omi per abitazioni di tipo economico sono compresi in un intervallo tra 1450 2150 euro

Il valore che lo scrivente ritiene congruo è pari a 2100,00 euro in considerazione delle criticità dell'alloggio sia per l'aspetto urbanistico sia per le condizioni di conservazione e presentabilità.

Per addivenire alla valutazione unitaria sopra esposta lo scrivente ha consultato e comparato altri immobili della stessa zona nel mercato immobiliare (fonti Tecnocasa e Immobiliare.it) ed il sito del Borsino Immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	74,00 mq	2.100,00 €/mq	€ 155.400,00	100,00%	€ 155.400,00

Rapallo (GE) - Via (privata) Paolo Tubino 32 (già 38) - Condominio Euridice, interno 20, piano 4					
Valore di stima:					€ 155.400,00

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.

Chiavari, li 17/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gazzolo Luigi

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via (privata) Paolo Tubino 32 (già 38) - Condominio Euridice, interno 20, piano 4
L'unità immobiliare si trova in Via (privata) Paolo Tubino, una via a carattere residenziale in posizione strategica e e comoda rispetto al centro di Rapallo e ai principali servizi. La zona è vicino al nucleo storico: a piedi si raggiungono agevolmente il centro cittadino e il lungomare. Sono presenti servizi di prima necessità come farmacie e supermercati e altre attività commerciali. Analogamente non è molto distante dalla stazione ferroviaria di Rapallo, che dista circa 700 m ed è raggiungibile pedonalmente in 10 minuti; è comoda per spostamenti senza auto anche perchè nella zona la presenza di parcheggi è limitata. L'esecutata è peraltro proprietaria nello stesso immobile di un box non oggetto della procedura.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2612, Sub. 62, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 193/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rapallo (GE) - Via (privata) Paolo Tubino 32 (già 38) - Condominio Euridice, interno 20, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2612, Sub. 62, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	74,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione. I pavimenti sono ancora quelli originari, in marmo nei locali principali ed in piastrelle di ceramica monocromatiche il bagno ed il rivestimento della zona cottura. Gli intonaci sono a pasta ; nel bagno è evidente e ben visibile il deterioramento della parete sud est e del soffitto dovuto presumibilmente a infiltrazioni esterne e/o dal piano soprastante. Le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle in plastica. L'impianto di riscaldamento è centralizzato, mentre autonoma è la produzione di acqua calda con scaldacqua a gas. Non si sono ravvisati interventi manutentivi recenti e si ritiene che lo stato dell'immobile sia ancora quello originario e/o prossimamente coevo.		
Descrizione:	L'unità immobiliare si trova in Via (privata) Paolo Tubino, una via a carattere residenziale in posizione strategica e e comoda rispetto al centro di Rapallo e ai principali servizi. La zona è vicino al nucleo storico: a piedi si raggiungono agevolmente il centro cittadino e il lungomare. Sono presenti servizi di prima necessità come farmacie e supermercati e altre attività commerciali. Analogamente non è molto distante dalla stazione ferroviaria di Rapallo, che dista circa 700 m ed è raggiungibile pedonalmente in 10 minuti; è comoda per spostamenti senza auto anche perchè nella zona la presenza di parcheggi è limitata. L'esecutata è peraltro proprietaria nello stesso immobile di un box non oggetto della procedura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutata, che ivi risiede come si evince dal documento di identità esibito e fornito.		