

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lazzerini Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 301/2025 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.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 301/2025 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 41.040,00	12

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 24/11/2025, il sottoscritto Arch. Lazzerini Paolo, con studio in Via Amendola, 9 - 16035 - Rapallo (GE), email pl@gruppolazzerini.com, PEC paolo.lazzerini@archiworldpec.it, Tel. 328 8883936, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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) - corso Goffredo Mameli 392, interno 8, piano 2

Appartamento sito a Rapallo, distinto con il civico 392 di corso Goffredo Mameli e con l'interno 8, posto al piano secondo di un edificio risalente agli anni '50 del secolo scorso, dotato di ascensore. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, gode di una sufficiente accessibilità a negozi e servizi e presenza di parcheggi. L'appartamento si presenta attualmente composto da ingresso, soggiorno con zona cottura, studio, bagno e balcone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - corso Goffredo Mameli 392, interno 8, piano 2

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 **** (Nuda proprietà 1/1)
nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)



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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

CONFINI

A partire da nord in senso orario: l'appartamento confina con via Filzi, appartamento interno 9, vano scale comune e appartamento int.12.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	26,00 mq	31,00 mq	1	31,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				32,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 823, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 432,00 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 08/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 823, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 290,51 Piano 2
Dal 08/04/2005 al 08/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 2962, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 290,51 Piano 2
Dal 08/03/2023 al 02/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 2962, Sub. 12, Zc. 1

	Categoria A3 Cl.3, Cons. 1,5 Superficie catastale 33 mq Rendita € 174,30 Piano 2
--	--

L'importo della rendita di 432 è espresso in Lire anzichè in Euro

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	2962	12	1	A3	3	1,5	33 mq	174,3 €	2	

Corrispondenza catastale

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non verificabili.

Esposizione: su un lato a nord-est.

Altezza interna utile: 3.00 m circa.

Str. verticali: struttura in c.a.

Solai: non verificabili, si presumono strutture in c.a. tipiche del periodo di costruzione.

Copertura: piana.

Manto di copertura: strato di guaina impermeabilizzante.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne ed interne in muratura intonacata e tinteggiata.

Pavimentazione interna: vinilica "effetto parquet" (soggiorno/studio); piastrelle gres porcellanato (bagno).

Infissi esterni ed interni: finestre in pvc con vetrocamera, tapparelle in alluminio, porta blindata e porte interne in legno; gli infissi appaiono in ottime condizioni.

Volte: non presenti.

Scale: scala comune condominiale.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico per bagno e parete cottura, impianto termico e a.c.s. autonomo con climatizzatore "tipo split", scaldasalviette elettrico e boiler; per quanto constatabile a vista al sopralluogo gli impianti appaiono di realizzazione recente ed in ottime condizioni e pertanto presumibilmente aggiornati alla normativa vigente.

Terreno esclusivo: nessuno.

Posto auto: non presente.

Soffitta, cantina o simili: non presente.

Dotazioni condominiali: ascensore, posti auto condominiali non assegnati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'usufruttuario (creditore precedente), che da verifiche effettuate presso i competenti uffici comunali vi risulterebbe formalmente residente. Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risulterebbero registrati contratti di locazione intestati opponibili alla presente procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/2000 al 13/03/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Federico Solimena	30/06/2000	27637	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	27/07/2000	6074	4494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/2023 al 31/01/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Guglielmoni	13/03/2023	22700	11845
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	22/03/2023	2936	2439
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/01/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Guglielmoni	31/01/2024	23807	12655
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Chiavari	09/02/2024	1434	1234
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

Trascrizioni

- Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Chiavari il 13/12/2024

Reg. gen. 12343 - Reg. part. 10405

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- Sentenza condanna esecutiva**

Trascritto a Chiavari il 31/07/2025

Reg. gen. 8098 - Reg. part. 515

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si tratta della Sentenza di condanna esecutiva num. 3163/2025 emessa dal Tribunale di Torino in data 30/06/2025

Dalle informative ricevute presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, si è appurato che l'onere di cancellazione delle formalità pregiudizievoli a carico della procedura sarebbe il seguente: € 294 per ciascuna.

NORMATIVA URBANISTICA

Da informazioni raccolte presso gli uffici competenti, in base al piano urbanistico comunale vigente l'immobile si trova in zona AR-B-uc (Ambito di riqualificazione dei sistemi urbani da consolidare, Art.52 delle norme del PUC)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio originario di cui l'immobile fa parte è stato costruito anteriormente al 1967, come risulta anche dagli atti di provenienza e dalla vecchia planimetria catastale del 10/08/1959. In particolare è stato realizzato in forza della autorizzazione n.579 del 15/02/1957. In data 13/3/1958 è stato rilasciato il certificato di abitabilità con provvedimento n.646. Successivamente sono state presentate una Regolarizzazione ai sensi dell'Art.48 della L.R. 16-2008 prot.n.12835 del 9/3/2023 ed una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prot.n.17207 del 3/4/2023 (fine lavori del 25/01/2024).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m. per l'appartamento in esame è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica n.3740 trasmesso ai sensi di Legge in via telematica alla Regione Liguria in data 25/01/2024 con numero di protocollo Prot/2024/0090935.

Rispetto all'ultimo stato autorizzato edilizio, lo stato attuale dell'appartamento risulterebbe sostanzialmente conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni raccolte con lo studio di amministrazione sui beni oggetto della procedura non risulterebbero gravanti allo stato attuale alcuni oneri condominiali ordinari arretrati relativi all'esercizio in corso ed al precedente.

Inoltre, sempre in base a quanto riferito dall'amministratore, non vi sarebbero al momento deliberate a preventivo spese straordinarie di importo significativo e non vi sarebbero attualmente in corso liti pendenti di rilevante entità gravanti sul condominio.

Le spese condominiali correnti ordinarie ammonterebbero approssimativamente invece a circa 550 euro annuali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. In particolare, unitamente ad altre pubblicazioni del settore, si sono verificati i valori pubblicati

dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per immobili a destinazione residenziale nella zona oggetto di stima, che riportano i seguenti valori di mercato riferiti al primo semestre 2025: abitazioni civili valore min 1.650 €/mq - valore max 2.400 €/mq; abitazioni di tipo economico valore min 1.450 €/mq - valore max 2.150 €/mq.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - corso Goffredo Mameli 392, interno 8, piano 2. Appartamento sito a Rapallo, distinto con il civico 392 di corso Goffredo Mameli e con l'interno 8, posto al piano secondo di un edificio risalente agli anni '50 del secolo scorso, dotato di ascensore. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, gode di una sufficiente accessibilità a negozi e servizi e presenza di parcheggi. L'appartamento si presenta attualmente composto da ingresso, soggiorno con zona cottura, studio, bagno e balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 2962, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 86.400,00

Il valore complessivo di mercato (riferito alla piena proprietà del bene), è stato calcolato individuando un valore unitario pari a 2.700 €/mq.

Successivamente, sulla base del valore di stima così determinato per la piena proprietà dei beni, si sono individuati i rispettivi valori usufrutto e nuda proprietà, applicando quanto previsto nel prospetto dei coefficienti approvato con relativo decreto ministeriale, in vigore dal 1 gennaio 2026:

calcolo valore quota 1/1 usufrutto relativo a usufruttuario creditore precedente **** Omissis **** (anni 64): $86.400 \times 0,50 = € 43.200$

calcolo valore quota 1/1 nuda proprietà relativo a nudo proprietario esecutato **** Omissis ****: $86.400 - 43.200 = € 43.200$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rapallo (GE) - corso Goffredo Mameli 392, interno 8, piano 2	32,00 mq	2.700,00 €/mq	€ 86.400,00	100,00%	€ 86.400,00
Valore di stima:					€ 86.400,00

Valore di stima: € 43.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza di garanzia per vizi ed evizione	5,00	%

Valore finale di stima: € 41.040,00

Il valore di stima si riferisce alla sola nuda proprietà del bene. Il valore finale di stima è al netto del deprezzamento per l'assenza di garanzia per vizi ed evizione sui beni oggetto della presente procedura esecutiva.

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.

Rapallo, li 05/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lazzerini Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto con localizzazione immobile
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Foto - Planimetria con punti di ripresa e documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura catastale storica
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Autorizzazione edilizia 1957 e Permesso di abitabilità 1958
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Regolarizzazione edilizia Art.48 2023 e CILA 2023
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atto di compravendita notaio Guglielmoni 2024
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie e note di trascrizione
- ✓ N° 10 Altri allegati - Quotazioni OMI
- ✓ N° 11 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica 2024
- ✓ N° 12 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 13 Altri allegati - Perizia versione per la privacy



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - corso Goffredo Mameli 392, interno 8, piano 2
Appartamento sito a Rapallo, distinto con il civico 392 di corso Goffredo Mameli e con l'interno 8, posto al piano secondo di un edificio risalente agli anni '50 del secolo scorso, dotato di ascensore. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, gode di una sufficiente accessibilità a negozi e servizi e presenza di parcheggi. L'appartamento si presenta attualmente composto da ingresso, soggiorno con zona cottura, studio, bagno e balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 2962, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Da informazioni raccolte presso gli uffici competenti, in base al piano urbanistico comunale vigente l'immobile si trova in zona AR-B-uc (Ambito di riqualificazione dei sistemi urbani da consolidare, Art.52 delle norme del PUC)

Prezzo base d'asta: € 41.040,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 301/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.040,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rapallo (GE) - corso Goffredo Mameli 392, interno 8, piano 2		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 2962, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	32,00 mq
Descrizione:	Appartamento sito a Rapallo, distinto con il civico 392 di corso Goffredo Mameli e con l'interno 8, posto al piano secondo di un edificio risalente agli anni '50 del secolo scorso, dotato di ascensore. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, gode di una sufficiente accessibilità a negozi e servizi e presenza di parcheggi. L'appartamento si presenta attualmente composto da ingresso, soggiorno con zona cottura, studio, bagno e balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

