
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Guerisoli Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2019 del R.G.E.
promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	10
Patti	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Riserve e particolarità da segnalare	24
Riepilogo bando d'asta	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 97/2019 del R.G.E.....	28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 63.700,00	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	29



INCARICO

In data 18/03/2025, il sottoscritto Geom. Guerisoli Marco, con studio in Via Isonzo, 27 - 16147 - Genova (GE), email marco.guerisoli@gmail.com, PEC marco.guerisoli@geopec.it, Tel. 3389661249, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/03/2025 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 Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia n. 127, interno 2, piano 1 (Coord. Geografiche: 44.4250276736404, 8.86082634329796)

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento posto al piano primo (1° fuori terra), composto da ingresso, cucina, soggiorno, n° 2 camere, bagno, ripostiglio e disimpegno.

E' annesso piccolo balcone dal quale si accede, tramite alcuni gradini, al cortile pertinenziale, dotato di accesso carrabile.

Nel cortile di pertinenza dell'unità immobiliare è stata riscontrata la presenza di un'apertura delimitata da un cancello in ferro, lungo il muretto di delimitazione. Attraverso questa apertura si accede a un'area esterna incolta, la cui appartenenza alla proprietà in oggetto non è stata accertata dalle verifiche documentali.

L'appartamento è ubicato sulle alture di Sestri Ponente, situato in un contesto tranquillo e silenzioso, adiacente al Polo degli Erzelli e al Great Campus (Parco Scientifico e Tecnologico di Genova che ospita tra l'altro l'Esaote).

L'area è dotata sia dei servizi di urbanizzazione primaria, sia secondaria.

Tramite servizio bus la zona è collegata al centro di Sestri Ponente, dove sono presenti tutti i servizi necessari.

Nelle vicinanze risulta sufficiente la possibilità di parcheggio.

Il condominio è dotato di ascensore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si segnala che la _____ è deceduta in data _____ e dall'accertamenti compiuti l'immobile risulta ancora intestato catastalmente alla medesima per la quota di 1/2.

La restante quota di 1/2 è intestata catastalmente alla sorella,

Altresì non risultano formalità pregiudizievoli relative al decesso della Signora _____

Si segnala inoltre quanto segue:

Con Ordinanza repertorio _____ del _____ del Tribunale di Genova, Terza Sezione, nella Causa Civile R.G. n. _____ promossa dal _____, contro _____ e _____, la _____ è stata dichiarata erede pura e semplice della Sig.ra _____.



nata _____ e deceduta a _____, giusta il disposto di
cui all'art. 485 c.c.

Inoltre il Giudice ha autorizzato il _____ in Genova ad accettare ex art. 524 c.c.
l'eredità morendo dismessa da _____, nata a _____ e
deceduta a _____, in nome e luogo delle rinunzianti _____, nata a _____,

al solo scopo di soddisfare il proprio credito nella misura di cui agli atti prodotti, oltre interessi.

Di conseguenza la suddetta Ordinanza è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari con
Nota di Trascrizione del _____ registro generale n. _____, registro particolare _____ mediante la
quale la quota pari a 2/6 del diritto di proprietà in capo a _____ è passata alla figlia

La Signora _____ e la sorella _____ possedevano entrambe una quota pari a 1/6
ciascuna, derivante dalla successione a seguito del decesso del padre _____, deceduto in data _____.

Inoltre le Signore _____ e _____ possedevano entrambe anche la restante quota pari a
1/3 ciascuna, derivante dalla successione a seguito del decesso della madre _____, deceduta in
data 27/11/2017.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia n. 127, interno 2, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

In atti sono presenti:

- Certificato Ipotecario Speciale, protocollo n. GE _____ del _____ relativo al periodo dal _____ al _____
_____, relativo ai soggetti: _____ (figlia), _____ (figlia), _____
(coniuge=madre) e _____ (coniuge=padre).
- Nota di Trascrizione del Pignoramento, n. _____ Reg. Gen. e n. _____ Reg. Part., del _____.
- Certificazione Catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate-Territorio di Genova del _____.

Sono altresì allegati i seguenti documenti:

- Elenco delle formalità alla data de _____ relativamente al soggetto _____.
- Nota di Trascrizione accettazione tacita dell'eredità materna (_____, _____), n. _____ Reg. Gen. e n. _____ Reg. Part., del _____.
- Nota di Trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità paterna (_____, _____), n. _____ Reg. Gen. e n. _____ Reg. Part., del _____.
- Nota di Trascrizione dell'accettazione tacita di eredità per altro immobile, non oggetto di pignoramento, n. _____ Reg. Gen. e n. _____ Reg. Part., del _____.

Infine il sottoscritto ha eseguito successive Ispezioni ipotecarie aggiornate al 23/08/2025, riportate in allegato.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- _____ (Proprietà 1/2)
Codice fiscale _____
- _____ (Proprietà 1/2)
Codice fiscale _____

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

- _____ (Proprietà 1/2)
- _____ (Proprietà 1/2)

Si segnala che la Signora _____ è deceduta in data 21/03/2023 e dall'accertamenti compiuti l'immobile risulta ancora intestato catastalmente alla medesima per la quota di 1/2. La restante quota di 1/2 è intestata catastalmente alla sorella, _____.
Altresì non risultano formalità pregiudizievoli relative al decesso della Signora _____.

Si segnala inoltre quanto segue:

Con Ordinanza repertorio n. _____ del _____ del Tribunale di Genova, Terza Sezione, nella Causa Civile R.G. n. _____ promossa dal _____, contro _____ e _____, la Sig.ra _____ è stata dichiarata erede pura e semplice della _____, nata _____ e deceduta _____, giusta il disposto di cui all'art. 485 c.c.

Inoltre il Giudice ha autorizzato _____ in Genova ad accettare ex art. 524 c.c. l'eredità morendo dismessa da _____, nata _____ e deceduta _____, in nome e luogo delle rinunzianti _____ nata a Genova, _____ al solo scopo di soddisfare il proprio credito nella misura di cui agli atti prodotti, oltre interessi.

Di conseguenza la suddetta Ordinanza è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari con Nota di Trascrizione del _____, registro generale n. _____, registro particolare n. _____, mediante la quale la quota pari a 2/6 del diritto di proprietà in capo a _____ è passata alla figlia _____.
La Signora _____ e la sorella _____ possedevano entrambe una quota pari a 1/6 ciascuna, derivante dalla successione a seguito del decesso del padre Sig. _____ deceduto in data _____.

Inoltre le Signore _____ e _____ possedevano entrambe anche la restante quota pari a 1/3 ciascuna, derivante dalla successione a seguito del decesso della madre Sig. ra _____ deceduta in data _____.

CONFINI

Nel complesso, come indicato nell'Atto di Compravendita del _____, repertorio n. _____, raccolta n. _____, Notaio _____, l'appartamento così confina:
- muri perimetrali su strada di accesso privata, utilizzata dai soli condomini dei civici 125 (confinante) e 127;



- cortile annesso pertinenziale;
- muro di sostegno sul terreno confinante, sulla sottostante Via Antonio Sant'Elia;
- terrazzo dell'appartamento civ. 127 interno 1;
- appartamento civ. 127 interno 1;
- vano scale.

Sopra altre unità immobiliari del medesimo Condominio (civ. 127).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	2,95 m	1
Balcone parzialmente coperto	4,50 mq	4,70 mq	0,30	1,41 mq	0,00 m	1
Cortile	36,00 mq	37,00 mq	0,10	3,70 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				95,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,11 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini dell'attribuzione del valore è necessario determinare preliminarmente la consistenza del bene.

Per il calcolo della consistenza è stata misurata la dimensione dei locali.

La consistenza così ottenuta è stata espressa secondo il parametro caratteristico adottato per il calcolo del valore in comune commercio di porzioni urbane e cioè la "superficie commerciale".

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti:

la "superficie commerciale" è stata calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50[cm], mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25[cm].

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I collegamenti verticali interni sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:



per i balconi, le terrazze e similari la superficie è stata misurata fino al contorno esterno; per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie è stata misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è stata così misurata:

per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

Superficie scoperta, la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari:

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

-nella misura del 30%, fino a mq. 25;

-nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

-nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

-nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

la superficie delle pertinenze accessorie è pari: al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

L'altezza dell'appartamento indicata pari a 2,95 [m] rappresenta l'altezza media dei locali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/1979 al 15/04/1988	{# {# {# {# proprietario per (1/2). {# .##), nata a (.##) il {# fiscale {## proprietaria per (1/2).	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 76, Part. 417, Sub. 10 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 1.182,00 Piano 1 Graffato BOR, Foglio 76, Particella 421
Dal 15/04/1988 al 26/12/2011	{# {##Genova##) il {## codice fiscale {# proprietario in regime di comunione dei beni. {# {# il {## {## proprietaria in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 76, Part. 417, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 553,90 Piano 1 Graffato BOR, Foglio 76, Particella 421
Dal 26/12/2011 al 27/11/2017	{# {##Genova##) il {# codice fiscale {# proprietaria per (1/6). {# .##), nata a {# {# {# proprietaria per (1/6). {#	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 76, Part. 490, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 553,90 Piano 1 Graffato BOR, Foglio 76, Particella 421



	##), nata a (##),)##) il (##), codice fiscale (##), proprietaria per (4/6).	
Dal 27/11/2017 al 24/05/2025	(##), nata a (##) il (##), codice fiscale (##), proprietaria per (1/2). (##), ##), nata a (##) il (##), codice fiscale (##), proprietaria per (1/2).	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 76, Part. 490, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 97 mq Rendita € 553,90 Piano 1 Graffato BOR, Foglio 76, Particella 421

Riguardo alla corrispondenza tra titolari catastali e titolari reali, occorre precisare quanto segue:

Si segnala che la _____ deceduta in data __, __, ____ e dall'accertamenti compiuti l'immobile risulta ancora intestato catastalmente alla medesima per la quota di 1/2.

La restante quota di 1/2 è intestata catastalmente alla sorella, _____

Altresì non risultano formalità pregiudizievoli relative al decesso della Signora _____

Si segnala inoltre quanto segue:

Con Ordinanza repertorio n. _____ del _____ del Tribunale di Genova, Terza Sezione, nella Causa Civile R.G. n. _____ promossa da _____ contro _____ e _____

_____ la Sig.ra _____ è stata dichiarata erede pura e semplice della Sig.ra _____, nata _____ deceduta a _____, giusta il disposto di cui all'art. 485 c.c.

Inoltre il Giudice ha autorizzato _____ in Genova ad accettare ex art. 524 c.c. l'eredità morendo dismessa da _____, nata a _____ il _____ e deceduta a _____, in nome e luogo delle rinunzianti _____, nata a _____

_____ al solo scopo di soddisfare il proprio credito nella misura di cui agli atti prodotti, oltre interessi.

Di conseguenza la suddetta Ordinanza è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari con Nota di Trascrizione _____, registro generale _____, registro particolare _____, mediante la quale la quota pari a 2/6 del diritto di proprietà in capo a _____ è passata alla figlia _____

La _____ e la _____ possedevano entrambe una quota pari a 1/6 ciascuna, derivante dalla successione a seguito del decesso del padre _____, deceduto in data _____

Inoltre le Signore _____ e _____ possedevano entrambe anche la restante quota pari a 1/3 ciascuna, derivante dalla successione a seguito del decesso della madre Sig.ra _____ deceduta in data _____

La data del 24/05/2025 (relativa al periodo dal 27/11/2017 al 24/05/2025) corrisponde a quella della visura catastale acquisita dal sottoscritto.

DATI CATASTALI

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



				Cens.				catastale			
BOR	76	490	10	2	A3	4	5,5	97 mq	553,9 €	1	BOR, Foglio 76, Particella 421

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
76	490									Fg. 76, Partic. 1159

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza sostanziale tra lo stato dei luoghi dell'appartamento e la planimetria catastale esistente, risalente al 05/11/1968 e riportata in allegato.

Lievi difformità riguardano la mancata rappresentazione, all'interno del cortile di pertinenza, di un'apertura delimitata da un cancello in ferro, lungo il muretto di delimitazione. Attraverso questa apertura si accede a un'area esterna incolta, la cui appartenenza alla proprietà in oggetto non è stata accertata dalle verifiche documentali.

Inoltre in sede di Sopralluogo è stato rilevato che la posizione del cancello carrabile di accesso al cortile, pertinente all'unità immobiliare, risulta leggermente arretrata rispetto al filo perimetrale del caseggiato.

Questa conformazione, che vede il cortile "un po' rientrante" rispetto all'allineamento principale dell'edificio, è stata riscontrata come una delle difformità rispetto allo stato di fatto del catasto.

Considerando che:

- non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie di cui al Progetto di costruzione, Pratica n. _____, e successiva Variante presentata in data _____

- non essendoci il vincolo paesaggistico,
- essendo stata rilasciata l'Abitabilità dell'edificio,

le irregolarità possono essere regolarizzate mediante la presentazione presso il SUE del Comune di Genova di una Pratica in Sanatoria, Art. 48, comma 2 (regolarizzazione di opere edilizie realizzate prima del 1° settembre 1967 in difformità da un titolo edilizio, L.R. 16 del 2008), indicando le difformità rilevate tra lo stato attuale e lo stato autorizzato.

Il tutto con un costo di circa € 1.000,00 (spese tecniche ed oneri fiscali), a cui va aggiunto il pagamento della sanzione amministrativa di € 516,00, nonché i diritti di segreteria ("tariffa istruttoria"), quantificati in € 91,10.

Per quanto riguarda la difformità relativa alla posizione del cancello carrabile di accesso al cortile, si dovrà procedere ad una pratica di aggiornamento catastale con un costo di circa € 500,00 (spese tecniche con oneri fiscali e diritti catastali compresi).

Si segnala che gli attuali identificativi catastali, riferiti al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.), sono così corrispondenti al Catasto Terreni (C.T.): Comune di Genova (D969C) (GE), foglio 76, particelle 490 e 1159.



PRECISAZIONI

Dalle informazioni acquisite in data _____ presso il Tribunale di Genova (Ruolo Generale Civile: Ruolo Civile Contenzioso e Ruolo Volontaria Giurisdizione), esiste un procedimento (accolto) relativo al n. di ruolo _____ relativo all'azione surrogatoria ex art. 2900 c.c. ed è relativo alla richiesta del _____

di:
"dichiarare la _____ erede pura e semplice della _____ nata a _____ il _____ e deceduta a Genova il _____ giusta il disposto di cui all'art. 426 c.c.", nonché

"autorizzare il _____ in Genova ad accettare l'eredità morendo dismessa dalla _____ nata _____ il _____ e deceduta a Genova il _____, in nome e luogo delle rinunziante _____, nata a _____, al solo scopo di soddisfare il proprio credito nella misura di cui agli atti prodotti, oltre interessi".

Altri procedimenti riguardano la sola _____ e sono relativi:

- procedimento di ingiunzione ante causam;
- intimazione di sfratto per morosità;
- provvedimenti di urgenza ex art. 700 c.p.c._

Nella Nota di Trascrizione del Pignoramento n. _____ Reg. Gen. e n. _____ Reg. Part., _____ è indicato, per entrambe le esegutate _____ e _____, il diritto di proprietà per la quota 1/1, mentre in realtà nell'Atto di Pignoramento Immobiliare viene sottoposto a pignoramento il diritto di proprietà per l'intero di cui sono titolari, per la quota del 50% ciascuna, la Sig.ra _____ e la Sig.ra _____

PATTI

Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Genova, Ufficio Territoriale di Genova 1, prot. _____ riportata in allegata, non risultano contratti di locazione in corso di validità in cui le odierne esegutate _____ e _____, siano locatore-locatrici/danti causa.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento non è regolarmente abitato in quanto l'esegutata _____ i, ivi residente, è deceduta in data _____

Dalla data del decesso della _____ l'appartamento viene utilizzato saltuariamente dall'esegutata, nonché sorella, _____ come dalla stessa dichiarato e verbalizzato nel Verbale di accesso del 15/04/2025 dalla So.ve.mo. Srl.

L'appartamento risulta, nel suo complesso, in mediocri condizioni di conservazione/manutenzione ed è caratterizzato da finiture di medio-bassa qualità.

Sono presenti alcuni di fenomeni di umidità e/o muffa nella parte alta del locale cucina (angolo sud/ovest), manifestato con l'esfoliazione dell'intonaco (scrostato e sfogliato), sia lungo il perimetro del soffitto, sia nella parte superiore della parete e la comparsa di macchie scure.

In particolare le pareti delle camere, del soggiorno e del disimpegno sono ricoperte con carta da parati invecchiata.

In generale l'appartamento è caratterizzato da un deterioramento generalizzato delle pareti e dei soffitti in



diversi ambienti, caratterizzato principalmente da ingiallimenti, macchie scure e alterazioni cromatiche, che suggeriscono la presenza di umidità, sporco o semplicemente il passare del tempo e la necessità di un intervento di manutenzione.

Il cortile esterno, in pressoché stato di abbandono, ha una pavimentazione in parte piastrellata ed in parte in cemento; quest'ultima presenta una crepa abbastanza evidente che attraversa la superficie e fessure più piccole di tipo irregolare.

E' presente una vegetazione abbastanza fitta che cresce sui bordi e in alcuni punti anche sul pavimento stesso.

Inoltre il muretto di delimitazione del cortile è lesionato.

La parete esterna ovest, nella parte inferiore (alla base), presenta un'ampia area di intonaco scrostato e sfogliato.

PARTI COMUNI

Si riporta uno stralcio dell'Atto di Compravendita del Notaio _____ di Genova del _____ (rep. n. _____, raccolta n. _____), relativo all'acquisto dell'immobile sottoposto a pignoramento, da parte dei Signori _____ e _____, rispettivamente padre e madre delle odierne esegutate _____.

L'art. 2 così recita:

"l'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, visto, visitato e trovato di gradimento dalla parte compratrice, con tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, oneri, diritti reali inerenti, proporzionale comproprietà su quanto per legge, consuetudine, destinazione, uso, regolamento di condominio (che la parte compratrice si obbliga per sé, suoi eredi e/o aventi causa ad osservare e che è stato depositato presso l'Associazione della Proprietà Edilizia in data 5 Novembre 1968) è comune ed indivisibile fra i vari comproprietari di un medesimo caseggiato, esclusi i distacchi.

Le Parti fanno riferimento per quanto possa occorrere all'Atto a rogito del Notaio _____ di Genova in data _____, registrato in Genova il _____ al n. _____, ivi trascritto il _____ R.P. n. _____.

Nell'Atto del Notaio _____ di _____ in data _____, è così indicato:

pag. 4: "... omissis ... ad eccezione dei distacchi che restano di proprietà della società venditrice; su parte di quali distacchi la parte acquirente e suoi aventi causa hanno diritto di passo per accedere al detto civico numero 127".

pag. 5: "la casa farà parte del Consorzio Utenti Strada Privata Via A. S. Elia, costituito con Atto a rogito Notaio _____ in data _____, registrato _____, al n. _____. A tale Consorzio dovranno obbligatoriamente, come per legge, partecipare tutti i proprietari di appartamenti facenti parte dei Caseggiati siti in Via S. Elia e sua prosecuzione e pertanto utenti della strada stessa, con tutti i diritti e gli oneri che ne derivano. Detto Consorzio ha tutte le funzioni previste dalla Legge per l'Amministrazione, l'illuminazione e quant'altro occorrente per il buon funzionamento della indicata strada privata, fino a che la stessa non verrà ceduta al Comune di Genova".

Il sottoscritto ha chiesto all'Amministratore del Condominio Studio Tedone Srl" copia del Regolamento di Condominio, senza ottenere risposte in merito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevata l'esistenza di "censo, livello e usi civici" gravanti sui beni pignorati.

Riguardo ad eventuali "servitù" nell'Atto del Notaio _____ di Genova in _____), registrato in Genova _____ al n. _____, ivi trascritto il _____ R.P. n. _____, è così



indicato:

pag. 4: "... omissis ... l'appartamento viene compravenduto ... nonché con la proporzionale comproprietà di tutte quelle parti di casa e servizi ... sono di proprietà comune ed indivisibile fra i vari proprietari, ad eccezione dei distacchi che restano di proprietà della società venditrice; su parte di quali distacchi la parte acquirente e suoi aventi causa hanno diritto di passo per accedere al detto civico numero 127".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non accertabili.

Esposizione: sud ed ovest.

Altezza interna utile: $h=2,95$ [m].

Il fabbricato è stato costruito alla fine degli anni '60, con tutte le caratteristiche architettoniche tipiche della zona e dell'epoca in cui venne realizzato e risulta privo di qualsiasi modanatura, ornamento della facciata, od altra connotazione architettonica di rilievo.

Struttura portante: data l'epoca di costruzione e la struttura a più piani, è del tipo in cemento armato, in normale stato di conservazione, sulla scorta di mero esame visivo.

Solai: in latero-cemento, in normale stato di conservazione, sulla scorta di mero esame visivo.

Copertura: piana, stato di conservazione non accertabile.

Distribuzione locali: l'appartamento presenta una conformazione planimetrica regolare a forma pressoché rettangolare.

Caratteristiche: discreta luminosità e discreta panoramicità.

Pareti Perimetrali e Finiture Esterne:

- materiali e finiture: le pareti esterne dell'edificio sono intonacate e tinteggiate, in normale stato di conservazione, sulla scorta di mero esame visivo.

Il colore predominante della facciata è un beige chiaro/sabbia, con alcune fasce orizzontali di colore marrone più scuro.

- Degrado Esterno: in alcune aree, in particolare sulla parte inferiore della parete esterna ovest, si nota un evidente scrostamento e sfogliamento dell'intonaco.

- Infissi Esterni:

- Le finestre presentano telai bianchi, in alluminio, con doppio vetro, in discreto stato di conservazione e sono dotate di tapparelle (persiane avvolgibili). Le tapparelle sono di colore marrone o rosso mattone.

- L'accesso al cortile avviene tramite cancellata in ferro battuto, arrugginita; sul muretto in muratura, a delimitazione con il terreno adiacente, è presente una rete metallica, in mediocre stato di conservazione.

Pareti Interne e Finiture:

- Cucina: Le pareti sono chiare, con un rivestimento in piastrelle ceramiche bianche nella zona lavello e fornelli. Il soffitto è bianco.

- Degrado: Nell'angolo tra parete e soffitto è presente intonaco scrostato e sfogliato, con macchie scure e giallastre che suggeriscono la presenza di muffa o umidità.

- Camere da Letto: Le pareti sono tinteggiate, di colore chiaro, tendente al crema o beige pallido, ma mostrano un ingiallimento diffuso e macchie scure e irregolari, particolarmente evidenti negli angoli e lungo il perimetro del soffitto.

- Ingresso/Corridoio: Le pareti sono rivestite con carta da parati e sono ingiallite con striature scure verticali. È presente un arco di passaggio tra l'ingresso e la parte principale dell'abitazione.

- Soggiorno: Le pareti sono rivestite con carta da parati a motivi decorativi, la quale presenta un ingiallimento generale e alcune aree con degrado o scrostature.

- Bagno: Le pareti sono completamente rivestite con piastrelle ceramiche quadrate di colore grigio scuro.

Soffitti:

- Finiture: Generalmente intonacati e tinteggiati con colori chiari, prevalentemente bianco.

- Degrado: In quasi tutti gli ambienti interni (cucina, camere da letto, soggiorno, ingresso) si riscontrano



ingiallimenti, macchie scure e/o segni di umidità o muffa. In alcuni ambienti, come l'ingresso e una camera, sono visibili cornici e rosoni decorativi in gesso.

Pavimenti:

• Interni:

- Cucina: Piastrelle quadrate di colore chiaro/beige.

- Corridoi, Camere e Soggiorno: Piastrelle in gres o marmo di colore nero con venature bianche, dall'effetto marmorizzato.

- Bagno: Piastrelle quadrate di colore grigio scuro.

Il Vano scale condominiale presenta un pavimento in piastrelle chiare all'ingresso e scale in marmo con ringhiera metallica bianca.

• Esterni:

- Balcone/Loggia: Pavimento in piastrelle di cotto o ceramica color terracotta.

- Cortile: Superficie cementata o asfaltata, in parte sconnessa, con presenza diffusa di muschio ed erba selvatica.

Infissi Interni:

• Porte: Le porte interne sono in legno scuro, alcune a pannello pieno, altre con inserti in vetro, in discreto stato di conservazione.

• Porta d'ingresso all'appartamento: È una porta blindata in legno scuro, con doghe verticali e serratura di sicurezza multipunto, in sufficiente stato di conservazione.

Dotazioni servizio igienico: water, lavabo, bidet, vasca e rubinetterie di tipo corrente, in sufficiente stato di conservazione.

All'esterno, sopra il balcone, è presente un tendone con relativa struttura metallica, in pessime condizioni di conservazione.

Impianti a vista:

• termico e acqua calda sanitaria (ACS): di tipo autonomo; sono presenti radiatori in alluminio verniciati di bianco/crema. In cucina è installata una caldaia a condensazione marca Beretta, modello Ciao Green 25 C.S.I.; tubazioni sottotraccia / in assenza di certificazione a norma.

• condizionamento: E' visibile 1 unità interna (Mitsubishi Electric MSZ-GC35VA) installata nel disimpegno, sopra la porta del ripostiglio, con la relativa unità esterna (Mitsubishi Electric MUZ-GC35VA).

• elettrico: sottotraccia / in assenza di certificazione a norma; nell'ingresso dell'appartamento è presente un quadretto elettrico di vecchia generazione;

• idrico: sottotraccia / in assenza di certificazione a norma;

Impianto citofonico: funzionante, di vecchia generazione.

Impianto di allarme: non è stato possibile accertarne il funzionamento.

In sintesi, l'appartamento presenta finiture tipiche dell'epoca di costruzione, con evidenze di usura e degrado dovute al tempo e, in diverse aree interne ed esterne, a problemi di umidità e/o muffa che richiedono interventi di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento non è regolarmente abitato in quanto l'esecutata _____, ivi residente, è deceduta in data _____.

Dalla data del decesso della Sig.ra _____ l'appartamento viene utilizzato saltuariamente dalla sorella, _____ come dalla stessa dichiarato e verbalizzato nel Verbale di accesso del 15/04/2025 dalla So.ve.mo. Srl.

Si segnala infine che la Sig.ra _____ ha la residenza presso altro indirizzo.



Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Genova, Ufficio Territoriale di Genova 1, prot. n. _____, riportata in allegata, non risultano contratti di locazione in corso di validità in cui le odierne esecutate Sig.ra _____ e _____, siano locatore-locatrici/danti causa.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/1979 al 15/04/1988	(_____, nato a _____)## il _____ (_____ ##), codice fiscale _____ (_____), proprietario per (1/2) del diritto di proprietà. (_____ ##), nata a _____ (_____)## il _____ (_____ ##), codice fiscale _____ (_____ #), proprietaria per (1/2) del diritto di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: _____	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Pietro Barletti	29/01/1979	277571	9678
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	21/02/1979	4156	3249
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/04/1988 al 26/12/2011	(_____), nato a (_____ il _____), codice fiscale _____, proprietario in regime di comunione dei beni. _____, nata a _____ il (_____), codice fiscale _____, proprietaria in regime di comunione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: _____	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.ssa Carla Maria Barbis	15/04/1988	41540	5124
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	05/05/1988	13741	8716
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/12/2011 al 27/11/2017	(_____), nata a _____ il _____, codice fiscale _____, proprietaria per (1/6) del diritto di proprietà. (_____), nata a _____ il _____ (_____ #), codice fiscale _____, proprietaria per (1/6) del diritto di proprietà. (_____ #), nata a _____ (_____)## il _____ (_____ ##), codice fiscale _____	Dichiarazione di successione d.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro PGE UT Genova 1	23/11/2012	5617	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	05/02/2013	3231	2580
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



	fiscale (), proprietaria per (4/6), del diritto di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:				
Dal 27/11/2017 al 28/02/2023	(# a (# (# fiscale (# proprietaria per (4/12) del diritto di proprietà. () , nata a (# (# (# fiscale (# proprietaria per (4/12) del diritto di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Successione ex legge di			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Genova 2	11/04/2018	18035	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	16/04/2018	12989	9866
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/2023 al 20/01/2025	() (# (# fiscale (# proprietaria per (2/6) del diritto di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Genova	28/02/2023	479	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	25/05/2023	17887	14075
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/01/2025 al 20/01/2025	() a () (# fiscale (# proprietaria per (1/4) del diritto di proprietà. () , nata a (# (# (# fiscale (# proprietaria per (1/4) del diritto di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanna Covati	07/04/2018	19962	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	20/01/2025	1731	1443
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/01/2025 al 20/01/2025	() a () (# fiscale (# proprietaria per (2/6) del diritto	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanna	07/04/2018	19962	



di proprietà (##), nata a (##) il (##), codice fiscale (##), proprietaria per (2/6) del diritto di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Covati			
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Genova	20/01/2025	1732	1444
	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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

Si segnala che la _____ è deceduta in _____ e dall'accertamenti compiuti l'immobile risulta ancora intestato catastalmente alla medesima per la quota di 1/2.

La restante quota di 1/2 è intestata catastalmente alla sorella,

Altresì non risultano formalità pregiudizievoli relative al decesso della _____

Si segnala inoltre quanto segue:

Con Ordinanza repertorio n. _____ del _____ del Tribunale di Genova, Terza Sezione, nella Causa Civile R.G. n. _____ promossa dal _____, contro _____ e _____, la Sig.ra _____ è stata dichiarata erede pura e semplice della _____

nata _____ e deceduta a Genova il _____, giusta il disposto di cui all'art. 485 c.c.

Inoltre il Giudice ha autorizzato il _____ in Genova ad accettare ex art. 524 c.c. l'eredità morendo dismessa da _____ e _____

deceduta a Genova il _____ in nome e luogo delle rinunzianti _____, nata a _____, al solo scopo di soddisfare il proprio credito nella misura di cui agli atti prodotti, oltre interessi.

Di conseguenza la suddetta Ordinanza è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari con Nota di Trascrizione del _____ registro generale n. _____, registro particolare _____, mediante la quale la quota pari a 2/6 del diritto di proprietà in capo a _____ è passata alla figlia _____.

La Signora _____ e la sorella _____ possedevano entrambe una quota pari a 1/6 ciascuna, derivante dalla successione a seguito del decesso del padre _____ deceduto in data _____.

Inoltre le _____ possedevano entrambe anche la restante quota pari a 1/3 ciascuna, derivante dalla successione a seguito del decesso della madre _____, deceduta in data _____.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 23/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo
Iscritto a Genova il 30/11/2012
Reg. gen. 33998 - Reg. part. 4245
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Notaio Aurelio Morello
Data: 27/11/2012
N° repertorio: 133549
N° raccolta: 27902

Trascrizioni

- **Certificato di denunciata successione**
Trascritto a Genova il 05/02/2013
Reg. gen. 3231 - Reg. part. 2580
Quota: 1/2
A favore di
Contro
- **Certificato di denunciata successione**
Trascritto a Genova il 16/04/2018
Reg. gen. 12989 - Reg. part. 9866
Quota: 4/6
A favore di
Contro
Note: Nella "sezione D - ulteriori informazioni" è così indicato: DEVOLUZIONE PER LEGGE:
- EREDE - FIGLIO/A EREDE - FIGLIO/A.
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Genova il 11/07/2019
Reg. gen. 23309 - Reg. part. 17584
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Nella "sezione D - ulteriori informazioni" è così indicato: Il pignoramento è trascritto per euro 2.319,24, oltre spese di notifica dell'Atto di precetto, imposta di registro, interessi e spese successive occorrente. Amministratore pro-tempore del
- **Accettazione tacita di eredità**
Trascritto a Genova il 25/05/2023
Reg. gen. 17887 - Reg. part. 14075



Quota: 2/6

A favore di

Contro

Note: Nella "sezione D - ulteriori informazioni" è così indicato:

- **Accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Genova il 20/01/2025

Reg. gen. 1732 - Reg. part. 1444

Quota: 4/6

A favore di

Contro

Note: Nella "sezione D - ulteriori informazioni" è così indicato: Compravendita trascritta a Piacenza in data _____ al n. _____ del reg. part., grado di parentela con il de cuius: _____ e _____ figlie. La presente integra per i beni di competenza della Conservatoria di Genova in quanto l'accettazione tacita è già stata eseguita a Piacenza, per i beni di competenza, in data _____ al n. _____ del reg. part.

- **Accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Genova il 20/01/2025

Reg. gen. 1731 - Reg. part. 1443

Quota: 1/2

A favore di

Contro

Note: Nella "sezione D - ulteriori informazioni" è così indicato: Compravendita trascritta a Piacenza in data _____ al n. _____ del reg. part., grado di parentela con il de cuius: _____, nata a _____, coniuge, e Signore _____ figlie. In data 27/11/2017 è deceduta ad intestato la predetta _____ lasciando a succederle per legge le figlie _____ a. La presente integra per i beni di competenza della Conservatoria di Genova in quanto l'accettazione tacita è già stata eseguita a Piacenza, per i beni di competenza, in data _____ al n. _____ del reg. part.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è situato in Categoria "Ambito di Riqualificazione, Tipo "Ambito del Territorio Urbano", Sottozona "AR-UR" del PUC, "ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale".

Vincolo paesaggistico: non presente.

Vincoli geomorfologici ed idraulici: non presenti.

Beni tutelati: non presenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Sulla base delle ricerche effettuate presso il Comune di Genova (Sportello Unico dell'Edilizia), sono state rinvenute le seguenti Pratiche:

- Progetto di costruzione, Pratica _____ relativo al Progetto presentato in data _____ alla Società _____



Cooperativa , relativo alla costruzione di un Caseggiato "C" in nuova Strada da Via Erzelli a Sestri Ponente e successiva Variante presentata in data .
La licenza edilizia è stata rilasciata, con Ordinanza Sindacale n. del , alla Cooperativa

, poi volturata da Cooperativa

- E' stato rinvenuto il Provvedimento n. , rilasciato dal Comune di Genova con decorrenza dal relativo all'ampliamento dell'ingresso al giardino pertinenziale, per consentire l'accesso al cortile con l'autovettura.
- E' stata inoltre rinvenuta l'Abitabilità del palazzo (civici 125 e 127), con Provvedimento

Non sono state rinvenute altre pratiche.
Non sono state rinvenute domande di condono.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie di cui al Progetto di costruzione, Pratica n. e successiva Variante presentata in data .

Considerato che:

- non essendoci il vincolo paesaggistico,
- essendo stata rilasciata l'Abitabilità dell'edificio,

le irregolarità possono essere regolarizzate mediante la presentazione presso il SUE del Comune di Genova di una Pratica in Sanatoria, Art. 48, comma 2 (regolarizzazione di opere edilizie realizzate prima del 1° settembre 1967 in difformità da un titolo edilizio, L.R. 16 del 2008), indicando le difformità rilevate tra lo stato attuale e lo stato autorizzato.

Il tutto con un costo di circa € 1.000,00 (spese tecniche ed oneri fiscali), a cui va aggiunto il pagamento della sanzione amministrativa di € 516,00, nonché i diritti di segreteria ("tariffa istruttoria"), quantificati in € 91,10.

Per quanto riguarda il cortile è stato richiesto e rilasciato il Provvedimento relativo all'ampliamento dell'ingresso, per consentire l'accesso al cortile con l'autovettura.

Per adibire una porzione del suddetto cortile di pertinenza a parcheggio occorre presentare una Pratica "CILA in sanatoria", con il versamento di una Sanzione di circa € 1.000,00 in modo da adibire l'area a parcheggio, nonché i diritti di segreteria ("tariffa istruttoria"), quantificati in € 33,70.

Inoltre andrà effettuata anche una pratica geologica, per verificare la permeabilità della porzione di terreno che verrà adibita a parcheggio, con un costo di circa € 1.200,00 (spese tecniche con oneri fiscali e diritti catastali compresi).

Si dovrà poi procedere all'aggiornamento catastale, trasformando la porzione che interessa nella categoria catastale C6 (=posto auto scoperto), scorporando la porzione dalla restante parte di cortile; per tali attività sarà necessario presentare la pratica di aggiornamento catastale con un costo di circa € 1.000,00 (spese tecniche





5) Millesimi;

6) Copia del Regolamento Condominiale.

Si evidenzia che il sottoscritto non ha ricevuto riscontro alle richieste di informazioni sulle spese di gestione (ordinarie, straordinarie, ecc.) formulate all'Amministratore del Condominio in data 30 giugno 2025 e 29 luglio 2025.

In occasione del Sopralluogo del 15/04/2025 l'esecutata ha consegnato al sottoscritto copia del Bilancio Consuntivo (esercizio ordinario 2023, dal 01/01/2023 al 31/12/2023) e Bilancio Preventivo (esercizio ordinario 2024, dal 01/01/2024 al 31/12/2024).

Dalla suddetta documentazione sono state desunte le seguenti informazioni di massima:

- millesimi generali: 59,16.

- le spese condominiali ordinarie sono pari a € 750,00 circa (importo medio).

- relativamente all'esercizio ordinario "2023" l'importo ancora da versare ammonterebbe ad € 1.312,92.

- relativamente all'esercizio ordinario "2024" l'importo ancora da versare ammonterebbe ad € 1.693,70 (in tale importo è presente anche la differenza di saldo di fine esercizio precedente, pari ad € 1.312,92).

Inoltre mi è stato consegnato un altro prospetto dal titolo "prospetto rate raggruppate per anagrafica", relativamente all'esercizio ordinario 2024, dal 01/01/2024 al 31/12/2024, dal quale si evince che il totale dovuto sarebbe stato pari ad € 2.009,66.

Da tale importo decurtando le rate versate pari ad € 316,00, si ottiene un totale da versare che ammonterebbe ad € 1.693,70.

Trattasi pertanto di dati provvisori e non convalidati, in quanto desunti dalla documentazione prodotta dalla , l'esecutata, e non dall'Amministratore; pertanto gli importi sopra indicati dovranno essere confermati dall'Amministratore del Condominio.

In occasione del Sopralluogo del 15/04/2025 il sottoscritto ha accertato la presenza di diversi parcheggi per auto, contrassegnati da righe gialle, lungo la strada privata di accesso ai civici 125-127 di Via Antonio Sant'Elia. Tale strada è stata identificata come privata e condominiale. Non è stato possibile accertare la modalità di utilizzo di tali spazi, ovvero se siano a rotazione o liberamente occupabili.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale 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, sia 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 all'immobile oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia n. 127, interno 2, piano 1
Trattasi di un appartamento posto al piano primo (1° fuori terra), composto da ingresso, cucina, soggiorno, n° 2 camere, bagno, ripostiglio e disimpegno. E' annesso piccolo balcone dal quale si accede, tramite alcuni gradini, al cortile pertinenziale, dotato di accesso carrabile. Nel cortile di pertinenza



dell'unità immobiliare è stata riscontrata la presenza di un'apertura delimitata da un cancello in ferro, lungo il muretto di delimitazione. Attraverso questa apertura si accede a un'area esterna incolta, la cui appartenenza alla proprietà in oggetto non è stata accertata dalle verifiche documentali. L'appartamento è ubicato sulle alture di Sestri Ponente, situato in un contesto tranquillo e silenzioso, adiacente al Polo degli Erzelli e al Great Campus (Parco Scientifico e Tecnologico di Genova che ospita tra l'altro l'Esaote). L'area è dotata sia dei servizi di urbanizzazione primaria, sia secondaria. Tramite servizio bus la zona è collegata al centro di Sestri Ponente, dove sono presenti tutti i servizi necessari. Nelle vicinanze risulta sufficiente la possibilità di parcheggio. Il condominio è dotato di ascensore. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 490, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A3, Graffato BOR, Foglio 76, Particella 421 al catasto Terreni - Fg. 76, Part. 490, Graffato Fg. 76, Partic. 1159

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

Valore di stima del bene: € 67.053,50

La stima del bene è stata effettuata in applicazione dei seguenti criteri:

Inizialmente sono state effettuate indagini relative ai prezzi di effettivo realizzo e/o ai prezzi proposti di vendita, al netto dei ribassi d'asta, in procedure esecutive e/o concorsuali per immobili con caratteristiche analoghe.

Nello specifico sono state effettuate ricerche attraverso il portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) ed il sito web www.astegiudiziarie.it, nel quale sono pubblicati gli immobili in vendita all'asta su disposizione del Tribunale di Genova.

Impostando parametri di ricerca per immobili della medesima categoria (immobili di tipo residenziale) e tipologia (abitazioni di tipo economico = categoria A/3), nel "raggio" di un paio chilometri rispetto all'immobile in oggetto, non si sono ottenuti comparabili con relativi prezzi di aggiudicazione.

Il sottoscritto ha quindi effettuato ricerche di immobili interessati da Compravendite (con effettivi prezzi di realizzo), attraverso indagini presso il Catasto (visure catastali) e la Conservatoria dei Registri Immobiliari (visure ipotecarie), dislocati nelle vicinanze (tramite l'individuazione dei limiti di zona entro i quali vi si possono trovare caratteristiche omogenee) e con caratteristiche (in primis la categoria catastale) rapportabili a quello oggetto di Perizia.

Dalle ricerche non sono emerse Compravendite, risultanti da recenti Atti di Vendita, utilizzabili per la presente Stima.

Il sottoscritto ha quindi analizzato:

- la banca dati del "borsino immobiliare" la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite, dove, per la zona in oggetto, si hanno i seguenti valori per:
- abitazioni in edifici di fascia media (=quotazioni di appartamenti in edifici di qualità nella media di zona):
 - minimo di 998 €/mq
 - medio di 1.288 €/mq
 - massimo di 1.578 €/mq
- abitazioni in edifici di 2a fascia (=quotazioni di appartamenti in edifici di qualità inferiore alla media di zona):
 - minimo di 620 €/mq
 - medio di 752 €/mq
 - massimo di 883 €/mq
- la banca dati di "immobiliare.it", portale immobiliare, dove sono stati individuati alcuni immobili, della medesima categoria, ubicati nelle vicinanze, ma con caratteristiche e finiture maggiori, posti in vendita



con i seguenti valori:

- minimo di 939 €/mq
- massimo di 1.010 €/mq

- le quotazioni riportate dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare, banca dati quotazioni immobiliari), per la categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) si hanno i seguenti valori:

- da un minimo di 840 €/mq
- ad un massimo di 1.250 €/mq

(aggiornamento disponibile per Anno 2024 - Semestre 2, secondo i dati seguenti: Provincia: GENOVA - Comune: Genova - Fascia/zona: Periferica/SESTRI%20PONENTE%20TU.A.%20(V.SESTRI-V.MENOTTI-V.PUCCINI-V.MERANO-V.SIFFREDI-P.ZZA%20BARACCA), Codice di zona: D43 Microzona catastale n.:0 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale - Stato conservativo: NORMALE).

- il Servizio "Valori immobiliari dichiarati" che consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati negli Atti di Compravendita e relativi a immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali (Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate), relativi all'anno 2024, si hanno i seguenti valori:

- da un minimo di 564 €/mq
- ad un massimo di 1.287 €/mq

Considerata:

- l'assenza di immobili aggiudicati nelle vicinanze;
- lo stato di conservazione / manutenzione dell'appartamento, che risulta nel complesso mediocre;
- il livello di finiture che risulta di medio-bassa qualità;
- la discreta luminosità e la discreta panoramicità;
- la presenza di un ampio cortile pertinenziale;
- la possibilità di ottenere dal Comune di Genova l'autorizzazione, come descritto nel relativo paragrafo, a destinare parte del cortile a posto auto scoperto, fattore che aumenta l'appetibilità ed il conseguente valore dell'appartamento.

Esaminati altresì i valori ricavati da:

- borsino immobiliare;
- banca dati di "immobiliare.it";
- Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare);
- Agenzia del Territorio (Valori Immobiliari dichiarati).

Valutate le caratteristiche proprie dell'immobile in esame (intrinseche ed estrinseche), confrontate con i valori riportati in precedenza, applicando gli adeguamenti e le correzioni necessarie, si ritiene congruo assegnare un valore di € 800/mq, ottenendo così un totale di € 76.088 per la quota dell'intero.

Sono state quindi decurtate le spese per la revisione / adeguamento degli impianti (€ 2.000), le spese per la regolarizzazione edilizia (€ 2.640,80), catastale (€ 1.500), la spesa per la verifica geologica (€ 1.200), e le spese condominiali insolute nell'ultimo biennio (€ 1.693,70, importo che dovrà essere comunque confermato dall'Amministratore del Condominio), ottenendo così un totale di € 67.053,50 per la quota dell'intero.

Dal suddetto valore occorre applicare un deprezzamento del 5% (riduzione del valore del 5% per assenza della garanzia per vizi ed evizione), ottenendo così un valore di € 63.700,82, approssimato ad € 63.700.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia n. 127, interno 2, piano 1	95,11 mq	800,00 €/mq	€ 76.088,00		
Valore di stima:					€ 67.053,50

Valore di stima: € 67.053,50

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 63.700,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che _____ è deceduta in data _____ e dall'accertamenti compiuti l'immobile risulta ancora intestato catastalmente alla medesima per la quota di 1/2. La restante quota di 1/2 è intestata catastalmente alla sorella, _____.
 Altresì non risultano formalità pregiudizievoli relative al decesso della _____.

Si segnala inoltre quanto segue:

Con Ordinanza repertorio n. _____ del _____ del Tribunale di Genova, Terza Sezione, nella Causa Civile R.G. n. _____ promossa dal _____, contro _____, la Sig.ra _____ è stata dichiarata erede pura e semplice della Sig.ra _____, e deceduta a Genova il _____, giusta il disposto di cui all'art. 485 c.c.

Inoltre il Giudice ha autorizzato il _____ in Genova ad accettare ex art. 524 c.c. l'eredità morendo dismessa da _____, nata _____ e deceduta a _____ in nome e luogo delle rinunzianti _____ nata a _____, al solo scopo di soddisfare il proprio credito nella misura di cui agli atti prodotti, oltre interessi.

Di conseguenza la suddetta Ordinanza è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari con Nota di Trascrizione del _____, registro generale _____, registro particolare _____ mediante la quale la quota pari a 2/6 del diritto di proprietà in capo _____ è passata alla figlia _____.

La Signora _____ e la sorella _____, possedevano entrambe una quota pari a 1/6 ciascuna, derivante dalla successione a seguito del decesso del padre _____, deceduto in data _____.

Inoltre le Signore _____ possedevano entrambe anche la restante quota pari a 1/3 ciascuna, derivante dalla successione a seguito del decesso della madre _____, deceduta in data _____.

Nella Nota di Trascrizione del Pignoramento n. _____ Reg. Gen. e n. _____ Reg. Part., del _____ è indicato,



per entrambe le esecutate
1/1, mentre in realtà nell'Atto di Pignoramento Immobiliare viene sottoposto a pignoramento il diritto di proprietà per l'intero di cui sono titolari, per la quota del 50% ciascuna,

Nel cortile di pertinenza dell'unità immobiliare è stata riscontrata la presenza di un'apertura delimitata da un cancello in ferro, lungo il muretto di delimitazione. Attraverso questa apertura si accede a un'area esterna incolta, la cui appartenenza alla proprietà in oggetto non è stata accertata dalle verifiche documentali.

Si sottolinea che le richieste di informazioni sulle spese di gestione (ordinarie e straordinarie) all'Amministratore del Condominio, (tramite PEC inviate il 30/06/2025 e 29/07/2025), non hanno ricevuto riscontro.

Gli importi riportati dal sottoscritto, vista l'indisponibilità di dati ufficiali, sono dunque provvisori e non convalidati, in quanto desunti dalla documentazione prodotta dalla Signora Ombretta Barbieri, l'esecutata, e non dall'Amministratore; pertanto gli importi sopra indicati dovranno essere confermati ufficialmente dall'Amministratore del Condominio.

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 01/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Guerisoli Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto (Aggiornamento al 15/04/1988)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Certificato Ipotecario Speciale (Aggiornamento al 16/07/2019)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Accettazione tacita di eredità 2023
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Accettazione tacita di eredità paterna 2025
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Accettazione tacita di eredità materna 2025
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura storica appartamento (Aggiornamento al 24/05/2025)
- ✓ N° 7 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 23/06/2025)
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 05/11/1968)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione ipotecaria per immobile aggiornata (Aggiornamento al 23/08/2025)



- ✓ N° 10 Altri allegati - Nota di trascrizione pignoramento (Aggiornamento al 11/07/2019)
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Licenza edilizia n. 2285 del 1963
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - Provvedimento n. 582 del 1982
- ✓ N° 13 Altri allegati - Decreto di abitabilità
- ✓ N° 14 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Risposta Agenzia Entrate (Aggiornamento al 08/07/2025)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Quotazioni OMI
- ✓ N° 17 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 18 Altri allegati - Ordinanza RG n. 8303/2022
- ✓ N° 19 Altri allegati - Certificato di denunciata successione 2018
- ✓ N° 20 Altri allegati - Accettazione tacita di eredità 2018
- ✓ N° 21 Altri allegati - Certificato di denunciata successione 2013
- ✓ N° 22 Altri allegati - Elenco formalità (Aggiornamento al 03/08/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia n. 127, interno 2, piano 1
Trattasi di un appartamento posto al piano primo (1° fuori terra), composto da ingresso, cucina, soggiorno, n° 2 camere, bagno, ripostiglio e disimpegno. E' annesso piccolo balcone dal quale si accede, tramite alcuni gradini, al cortile pertinenziale, dotato di accesso carrabile. Nel cortile di pertinenza dell'unità immobiliare è stata riscontrata la presenza di un'apertura delimitata da un cancello in ferro, l lungo il muretto di delimitazione. Attraverso questa apertura si accede a un'area esterna incolta, la cui appartenenza alla proprietà in oggetto non è stata accertata dalle verifiche documentali. L'appartamento è ubicato sulle alture di Sestri Ponente, situato in un contesto tranquillo e silenzioso, adiacente al Polo degli Erzelli e al Great Campus (Parco Scientifico e Tecnologico di Genova che ospita tra l'altro l'Esaote). L'area è dotata sia dei servizi di urbanizzazione primaria, sia secondaria. Tramite servizio bus la zona è collegata al centro di Sestri Ponente, dove sono presenti tutti i servizi necessari. Nelle vicinanze risulta sufficiente la possibilità di parcheggio. Il condominio è dotato di ascensore. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 490, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A3, Graffato BOR, Foglio 76, Particella 421 al catasto Terreni - Fg. 76, Part. 490, Graffato Fg. 76, Partic. 1159
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio è situato in Categoria "Ambito di Riqualificazione, Tipo "Ambito del Territorio Urbano", Sottozona "AR-UR" del PUC, "ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale". Vincolo paesaggistico: non presente. Vincoli geomorfologici ed idraulici: non presenti. Beni tutelati: non presenti.

Prezzo base d'asta: € 63.700,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 97/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.700,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia n. 127, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 490, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A3, Graffato BOR, Foglio 76, Particella 421 Identificato al catasto Terreni - Fg. 76, Part. 490, Graffato Fg. 76, Partic. 1159	Superficie	95,11 mq
Stato conservativo:	L'appartamento non è regolarmente abitato in quanto l'esecutata, ivi residente, è deceduta in data Dalla data del decesso della l'appartamento viene utilizzato saltuariamente dall'esecutata, nonché sorella, come dalla stessa dichiarato e verbalizzato nel Verbale di accesso del 15/04/2025 dalla So.ve.mo. Srl. L'appartamento risulta, nel suo complesso, in mediocri condizioni di conservazione/manutenzione ed è caratterizzato da finiture di medio-bassa qualità. Sono presenti alcuni di fenomeni di umidità e/o muffa nella parte alta del locale cucina (angolo sud/ovest), manifestato con l'esfoliazione dell'intonaco (scrostato e sfogliato), sia lungo il perimetro del soffitto, sia nella parte superiore della parete e la comparsa di macchie scure. In particolare le pareti delle camere, del soggiorno e del disimpegno sono ricoperte con carta da parati invecchiata. In generale l'appartamento è caratterizzato da un deterioramento generalizzato delle pareti e dei soffitti in diversi ambienti, caratterizzato principalmente da ingiallimenti, macchie scure e alterazioni cromatiche, che suggeriscono la presenza di umidità, sporco o semplicemente il passare del tempo e la necessità di un intervento di manutenzione. Il cortile esterno, in pressoché stato di abbandono, ha una pavimentazione in parte piastrellata ed in parte in cemento; quest'ultima presenta una crepa abbastanza evidente che attraversa la superficie e fessure più piccole di tipo irregolare. E' presente una vegetazione abbastanza fitta che cresce sui bordi e in alcuni punti anche sul pavimento stesso. Inoltre il muretto di delimitazione del cortile è lesionato. La parete esterna ovest, nella parte inferiore (alla base), presenta un'ampia area di intonaco scrostato e sfogliato.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento posto al piano primo (1° fuori terra), composto da ingresso, cucina, soggiorno, n° 2 camere, bagno, ripostiglio e disimpegno. E' annesso piccolo balcone dal quale si accede, tramite alcuni gradini, al cortile pertinenziale, dotato di accesso carrabile. Nel cortile di pertinenza dell'unità immobiliare è stata riscontrata la presenza di un'apertura delimitata da un cancello in ferro, lungo il muretto di delimitazione. Attraverso questa apertura si accede a un'area esterna incolta, la cui appartenenza alla proprietà in oggetto non è stata accertata dalle verifiche documentali. L'appartamento è ubicato sulle alture di Sestri Ponente, situato in un contesto tranquillo e silenzioso, adiacente al Polo degli Erzelli e al Great Campus (Parco Scientifico e Tecnologico di Genova che ospita tra l'altro l'Esaote). L'area è dotata sia dei servizi di urbanizzazione primaria, sia secondaria. Tramite servizio bus la zona è collegata al centro di Sestri Ponente, dove sono presenti tutti i servizi necessari. Nelle vicinanze risulta sufficiente la possibilità di parcheggio. Il condominio è dotato di ascensore. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento non è regolarmente abitato in quanto l'esecutata, ivi residente, è deceduta in data Dalla data del decesso della l'appartamento viene utilizzato saltuariamente dalla sorella, come dalla stessa dichiarato e verbalizzato nel Verbale di accesso del 15/04/2025 dalla So.ve.mo. Srl. Si segnala infine che la ha la residenza presso altro indirizzo.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo

Iscritto a Genova il 30/11/2012

Reg. gen. 33998 - Reg. part. 4245

Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.000,00

Rogante: Notaio Aurelio Morello

Data: 27/11/2012

N° repertorio: 133549

N° raccolta: 27902

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Genova il 11/07/2019

Reg. gen. 23309 - Reg. part. 17584

Quota: 1/1

A favore di

Contro .

Formalità a carico della procedura

Note: Nella "sezione D - ulteriori informazioni" è così indicato: Il pignoramento è trascritto per euro 2.319,24, oltre spese di notifica dell'Atto di precetto, imposta di registro, interessi e spese successive occorrente. Amministratore pro-tempore del Condominio



