

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
R.G.E.

, nell'Esecuzione Immobiliare

del

contro

*Codice fiscale:*

*Nat. il*

## INCARICO

---

Con udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto \_\_\_\_\_, con studio in \_\_\_\_\_  
email \_\_\_\_\_ PEC \_\_\_\_\_ Tel. : \_\_\_\_\_  
veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava  
giuramento di rito avanti al G.E. \_\_\_\_\_ presso il Tribunale di \_\_\_\_\_

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Rapallo (GE) - Via San Quirico di Assereto, piano S-T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Rapallo (GE) - Via San Quirico di Assereto
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rapallo (GE) - Via San Quirico di Assereto
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Rapallo (GE) - Via San Quirico di Assereto

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO, PIANO S-T-1**

---

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale indipendente disposto su tre piani e ubicato in contesto isolato sulle alture del Comune di Rapallo.

Accessibile da rampa carrabile privata con innesto sulla pubblica via, risulta circondato da terreno di proprietà con terrazzamenti a fasce e piante di ulivi.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

---

Trattasi di terreno circostante il fabbricato ad uso residenziale costituente il giardino ed i terrazzamenti coltivati ad uliveto.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

---

Trattasi di terreno sito in fregio alla strada comunale di S.Quirico

### **BENE N° 4 - TERRENO UBIcato A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

---

Trattasi di terreno sito in fregio alla strada comunale di S.Quirico ove si diparte il primo tratto della rampa carrabile privata di accesso al fabbricato abitativo

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO, PIANO S-T-1**

---

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

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

---

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

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

---

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

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

---

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

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO, PIANO S-T-1**

---

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

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale

Nato il

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Da atto di mutuo ipotecario rep.  racc.  l'esecutato risultava di stato libero al momento della compravendita; successivamente l'esecutato è risultato coniugato in regime di separazione dei beni.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

---

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

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale

Nat il

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

---

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

---

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

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale

Nat il

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

---

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

---

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

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

Nat il

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

---

CONFINI

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO, PIANO S-T-1**

---

Il fabbricato confina con terreno di proprietà costituente il mappale 65 del fg. 12 del Comune di Rapallo

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

---

confinante con: fg. 12 mapp. 49-77-78-80 oltre a fabbricato abitativo

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

---

confinante con: fg. 12 mapp. 46-49-189-55 - strada comunale

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

---

confinante con: fg. 12 mapp. 207-49- strada comunale

## CONSISTENZA

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO, PIANO S-T-1**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,02 mq	62,72 mq	1,00	62,72 mq	2,70 m	T/1
Cantina	22,70 mq	31,36 mq	0,20	6,27 mq	2,10 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				<b>68,99 mq</b>		
Incidenza condominiale:				<b>0,00</b>	%	
Superficie convenzionale complessiva:				<b>68,99 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Immobile sito in zona periferica del Comune di Rapallo, raggiungibile carrabilmente dalla Strada Comunale di San Quirico, risulta servito dai principali servizi quali acqua, luce e gas.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

---

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Terreno agricolo	2990,00 mq	2990,00 mq	1,00	2990,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2990,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2990,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi del terreno circostante la casa, costituente il giardino di pertinenza di cui fa parte l'area carrabile in fregio al fabbricato, la piscina, i camminamenti pedonali ed i terrazzamenti coltivati ad uliveto.

Insistono sul terreno in questioni alcuni manufatti abusivi di varia natura e consistenza accertati dalla Polizia Municipale e di cui al verbale prot. 0031419 del 16/672006.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	8820,00 mq	8820,00 mq	1,00	8820,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>8820,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>8820,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di appezzamento di terreno di natura castagneto da frutto in fregio alla strada carrabile comunale di S.Quirico confinante con il terreno in proprietà dove si diparte la rampa carrabile di accesso al fabbricato abitativo oggetto anch'esso di pignoramento

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	890,00 mq	890,00 mq	1,00	890,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>890,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>890,00 mq</b>	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di appezzamento di terreno di natura bosco ceduo in fregio alla strada carrabile comunale di S.Quirico; si diparte la rampa carrabile di accesso al fabbricato abitativo oggetto anch'esso di pignoramento

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO, PIANO S-T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>28/08/2003</b> al <b>13/06/2005</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 572, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 63,00 Rendita € 371,85 Piano T/1
Dal <b>13/06/2005</b> al <b>11/05/2016</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 572, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 63,00 Rendita € 371,85 Piano T/1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>22/07/1999</b> al <b>13/06/2005</b>		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 65 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 2990 Reddito agrario € 7,72
Dal <b>13/06/2005</b> al <b>11/05/2016</b>		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 65 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 2990 Reddito agrario € 7,72

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/07/1999 al 13/06/2005		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 207 Qualità Castagneto da frutto Cl.3 Superficie (ha are ca) 8820 Reddito agrario € 2,28
Dal 13/06/2005 al 11/05/2016		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 207 Qualità Castagneto da frutto Cl.3 Superficie (ha are ca) 2990 Reddito agrario € 2,28

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/07/1999 al 13/06/2005		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 207 Qualità Castagneto da frutto Cl.3 Superficie (ha are ca) 8820 Reddito agrario € 2,28
Dal 13/06/2005 al 11/05/2016		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 207 Qualità Castagneto da frutto Cl.3 Superficie (ha are ca) 2990 Reddito agrario € 2,28

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO, PIANO S-T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	572		2	A3	3	4	63,00	371,85	T-1	



### **Corrispondenza catastale**

Non c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio per difformità interne e alla bucaure mancanza del piano seminterrato.

L'aggiornamento catastale prevede una pratica di DOCFA per denuncia di variazione con un costo complessivo di circa 700,00 € comprensiva di bolli catastali.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

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
12	65				Oliveto	3	2990	10,04	7,72	

### **Corrispondenza catastale**

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata e quella esistente

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

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
12	207				Castagneto da frutto	3	2990	9,11	2,28	

### **Corrispondenza catastale**

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata e quella esistente

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

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
12	46				Castagneto da frutto	1	890	0,64	0,23	

### **Corrispondenza catastale**

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata e quella esistente

## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO, PIANO S-T-1**

---

I dati dell'esecutato sono congruenti al momento del pignoramento con il soggetto titolare dei diritti reali

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

---

I dati dell'esecutato sono congruenti al momento del pignoramento con il soggetto titolare dei diritti reali

## PATTI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO, PIANO S-T-1**

---

nessun contratto di locazione in essere

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

---

nessun contratto di locazione in essere

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO, PIANO S-T-1**

---

Lo stato conservativo dell'immobile è ad oggi discreto sebbene alla data del sopralluogo lo stesso risultava in parziale stato di abbandono.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

---

Lo stato conservativo e di manutenzione del terreno è in buono stato costituendo lo stesso il giardino del fabbricato

**PARTI COMUNI**

---

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO, PIANO S-T-1**

---

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

---

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO, PIANO S-T-1**

---

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

---

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO, PIANO S-T-1**

---

Il fabbricato originario consisteva in un rudere di forma pressochè quadrata costituito da muri portanti in pietra e strutture in legno. La ristrutturazione ha riguardato la demolizione del vecchio sedime e la ricostruzione di una nuova struttura con muratura portante in mattoni, solai in latero cemento e copertura in cls e coppi a due falde.

Il fabbricato è attualmente dislocato su tre piani di cui al piano seminterrato si trova un locale adibito a vano caldaia, cisterna acqua e deposito, al piano terreno è ubicata una zona giorno con angolo cottura e servizio igienico, mentre al piano superiore un ampio vano adibito a camera da letto/soggiorno oltre a servizio igienico completa la dislocazione interna. Gli accessi ai singoli piani sono indipendenti.

Esternamente il fabbricato è ben rifinito con pareti primetrati in pietrame, intonacati e tinteggiati; completo di serramenti in pvc e doppi vetri, portoncini di ingresso in pvc, impianti elettrico, idrico e di riscaldamento a norma ma necessitanti di revisione.

Internamente i locali sono ben rifiniti con muri imbiancati, angoli cottura piastrellati , completi di lavabo e piano cottura, i servizi igienici anch'essi piastrellati tipo bisazza e dotati di sanitari e rubinetterie.

Esternamente un ampio appezzamento di terreno cosituito da terrazzamenti coltivati ad uliveto circonda l'edificio ove vi insistono in parte da camminamenti pedonali, area giardino ed una piccola piscina.

La proprietà è caratterizzata da un'area antistante l'edificio raggiungibile carrabilmente dalla rampa di accesso protetta da cancello metallico.

N.B. Il tracciato carrabile che si diparte dalla strada comunale e dopo una percorrenza di circa 220 m consente l'accesso al fabbricato in questione, insiste per la maggior lunghezza sul mapp. 49 fg. 12 del Comune di Rapallo in capo a terzi soggetti.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

---

Terreno agricolo in parte destinato a giardino di pertinenza del fabbricato e coltivato con 70 piante di ulivo

Si allega CDU

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

---

Terreno agricolo di natura boschiva

Si allega CDU

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

---

Terreno agricolo di natura bosco ceduo

Si allega CDU

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

---

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO, PIANO S-T-1**

---

L'immobile risulta libero

Libero ed in stato di parziale inutilizzo

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

---

L'immobile risulta libero

Libero

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

---

L'immobile risulta libero

Libero

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

---

L'immobile risulta libero

Libero

---

### PROVENIENZE VENTENNALI

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO, PIANO S-T-1**

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/06/2005 al 29/04/2011	n.a. in il c.f. per la piena proprietà	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non risultano atti successivi al pignoramento

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>13/06/2005</b> al <b>29/04/2011</b>	n.a. in il c.f. per la piena proprietà	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal <b>29/04/2011</b> al <b>11/05/2016</b>	Fondo patrimoniale in favore di nato i c.f. e di nata a il	<b>Atto notarile</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio					
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non risultano atti successivi al pignoramento

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/06/2005 al 29/04/2011	n.a. in c.f. per la piena proprietà	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2011 al 11/05/2016	Fondo patrimoniale in favore di nat il c.f. in 'e di nat a il	Atto notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 risulta attualmente invariata.

Non risultano atti successivi al pignoramento

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**



## **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO, PIANO S-T-1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 11/05/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario  
Iscritto a Chiavari il 17/06/2005  
Reg. gen. 6177 - Reg. part. 1218  
Importo: € 150.000,00  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca legale** derivante da Esazione tributi spa  
Iscritto a Chiavari il 03/10/2006  
Reg. gen. 11247 - Reg. part. 1912  
Importo: € 0,00  
Formalità a carico dell'acquirente

### ***Trascrizioni***

- **Compravendita**  
Trascritto a Chiavari il 17/06/2005  
Reg. gen. 6176 - Reg. part. 4159  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Fondo Patrimonilae**  
Trascritto a Chiavari il 10/05/2011  
Reg. gen. 4032 - Reg. part. 2985  
Formalità a carico dell'acquirente
- **atto esecutivo verbale di pignoramento**  
Trascritto a Chiavari il 29/09/2015  
Reg. gen. 7414 - Reg. part. 5891

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 11/05/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario  
Iscritto a Chiavari il 17/06/2005  
Reg. gen. 6177 - Reg. part. 1218  
Importo: € 150.000,00

### ***Trascrizioni***

- **Compravendita**  
Trascritto a Chiavari il 17/06/2005  
Reg. gen. 6176 - Reg. part. 4159

- **Fondo Patrimoniale**  
Trascritto a Chiavari il 10/05/2011  
Reg. gen. 4032 - Reg. part. 2985
- **atto esecutivo verbale di pignoramento**  
Trascritto a Chiavari il 29/09/2015  
Reg. gen. 7414 - Reg. part. 5891

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 11/05/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario  
Iscritto a Chiavari il 17/06/2005  
Reg. gen. 6177 - Reg. part. 1218  
Importo: € 150.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Esazione tributi spa  
Iscritto a Chiavari il 03/10/2006  
Reg. gen. 11247 - Reg. part. 1912  
Importo: € 0,00  
Formalità a carico dell'acquirente

#### ***Trascrizioni***

- **Compravendita**  
Trascritto a Chiavari il 17/06/2005  
Reg. gen. 6176 - Reg. part. 4159
- **Fondo Patrimoniale**  
Trascritto a Chiavari il 10/05/2011  
Reg. gen. 4032 - Reg. part. 2985
- **atto esecutivo verbale di pignoramento**  
Trascritto a Chiavari il 29/09/2015  
Reg. gen. 7414 - Reg. part. 5891

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 11/05/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario  
Iscritto a Chiavari il 17/06/2005  
Reg. gen. 6177 - Reg. part. 1218  
Importo: € 150.000,00

## Trascrizioni

- **Compravendita**  
Trascritto a Chiavari il 17/06/2005  
Reg. gen. 6176 - Reg. part. 4159
- **Fondo Patrimoniale**  
Trascritto a Chiavari il 10/05/2011  
Reg. gen. 4032 - Reg. part. 2985
- **atto esecutivo verbale di pignoramento**  
Trascritto a Chiavari il 29/09/2015  
Reg. gen. 7414 - Reg. part. 5891

---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO, PIANO S-T-1**

---

la normativa urbanistica di riferimento è desunta dal CDU allegato e relativa al terreno mapp. 65 del fg. 12 in cui il fabbricato è ricompreso.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

---

la normativa urbanistica di riferimento è desunta dal CDU allegato

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

---

la normativa urbanistica di riferimento è desunta dal CDU allegato

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

---

la normativa urbanistica di riferimento è desunta dal CDU allegato

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO, PIANO S-T-1**

---

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

Le autorizzazioni edilizie reperite presso il Comune di Rapallo riguardano rispettivamente:

- 1) Permesso di costruire in sanatoria n. 2602/2009 relativo alla realizzazione di solo tramite carrabile

Relativamente al fabbricato di civile abitazione risultano:

1) Concessione edilizia n° 6121 del 1996 relativa a ristrutturazione fabbricato con aumento volumetrico.

2) Pratica di sanatoria edilizia del 27/10/2006 con diniego parziale relativo al fabbricato ed accoglimento delle opere esterne

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

La corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le autorizzazioni edilizie rilasciate è in essere esclusivamente per la rampa di accesso e le opere esterne

Il fabbricato risulta ampliato oltre il limite consentito ed allo stato attuale è soggetto a parziale demolizione e rimessa in pristino; è consentita l'applicazione del piano casa L.R. 49/2009 che potrebbe consentire la regolarizzazione del volume in eccesso. La fattibilità di tale procedura è però subordinata ad una verifica analitica delle possibilità edificatorie così come a nuova autorizzazione ambientale.

I costi per una eventuale definizione delle pratiche sono puramente indicativi in quanto sono determinati oltre che dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione, sanzioni, onorari e spese, dall'aumento di valore dell'immobile stabilito dall'Agenzia del Territorio di Genova.

La stima determinata dal sottoscritto determina un importo complessivo di circa 25.000,00 €

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO, PIANO S-T-1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA SAN QUIRICO DI ASSERETO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Rapallo (GE) - Via San Quirico di Assereto, piano S-T-1  
Trattasi di fabbricato ad uso residenziale indipendente disposto su tre piani e ubicato in

contesto isolato sulle alture del Comune di Rapallo. Accessibile da rampa carrabile privata con innesto sulla pubblica via, risulta circondato da terreno di proprietà con terrazzamenti a fasce e piante di ulivi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 572, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 82.788,00 L'abbattimento pari ad € 25.000,00 dovuto all'irregolarità edilizie, è già stato considerato in fase di valutazione applicando un valore di mercato a mq opportunamente ridotto e tenendo come riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Rapallo (GE) - Via San Quirico di Assereto  
 Trattasi di terreno circostante il fabbricato ad uso residenziale costituente il giardino ed i terrazzamenti coltivati ad uliveto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 65, Qualità Oliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 23.920,00  
 Per la valutazione del terreno in questione si è tenuto conto oltre che dei valori agricoli medi della Provincia di Genova, le caratteristiche del medesimo essendo lo stesso parte del giardino di pertinenza del fabbricato abitativo.
- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rapallo (GE) - Via San Quirico di Assereto  
 Trattasi di terreno sito in fregio alla strada comunale di S.Quirico Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 207, Qualità Castagneto da frutto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 5.292,00  
 Per la valutazione del terreno in questione si è tenuto conto dei valori agricoli medi della Provincia di Genova.
- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Rapallo (GE) - Via San Quirico di Assereto  
 Trattasi di terreno sito in fregio alla strada comunale di S.Quirico ove si diparte il primo tratto della rampa carrabile privata di accesso al fabbricato abitativo Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 46, Qualità Castagneto da frutto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 400,50  
 Per la valutazione del terreno in questione si è tenuto conto dei valori agricoli medi della Provincia di Genova.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato Civile Rapallo (GE) - Via San Quirico di Assereto, piano S-T-1	68,99 mq	1.200,00 €/mq	€ 82.788,00	100,00	€ 82.788,00
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Rapallo (GE) - Via San Quirico di Assereto	2990,00 mq	8,00 €/mq	€ 23.920,00	100,00	€ 23.920,00
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Rapallo (GE) - Via San Quirico di Assereto	8820,00 mq	0,60 €/mq	€ 5.292,00	100,00	€ 5.292,00

Bene N° 4 - Terreno Rapallo (GE) - Via San Quirico di Assereto	890,00 mq	0,45 €/mq	€ 400,50	100,00	€ 400,50
Valore di stima:					€ 112.400,50

**Valore finale di stima: € 112.400,50**

Il valore commerciale dei beni pignorati e ricompresi nel lotto 1 è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, 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 di mercato hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita

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.

Lavagna, li 12/05/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Ottoboni Fabio



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 2 Tavola del progetto
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie
- ✓ N° 6 Altri allegati - valori agricoli medi e quotazioni immobiliari
- ✓ N° 7 Altri allegati - planimetria catastale e vax
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificazione energetica