

---

**TRIBUNALE DI CHIAVARI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

promossa da:

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

N. Gen. Rep. **000166/11**+174/11

**Giudice Dr. Alessia Solombrino**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Paolo Lazzerini  
iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 3471  
iscritto all'Albo del Tribunale di Chiavari al N. 331  
C.F. LZZPLA81M30D969I*

*con studio in Rapallo (Genova) via Amendola 9  
telefono: 01851771163  
cellulare: 3288883936*

*email: arch.lazzerini@hotmail.it*

**Beni in Rapallo (Genova) via Tonnego 13**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di capannone sito in Rapallo (Genova) via Tonnego 13. Composto da Capannone sito a Rapallo in via Tonnego civico 13, attualmente in disuso, utilizzato in passato per una produzione industriale, distribuito su due livelli, composto da piano terra di 208 mq e piano primo di 386 mq oltre a corte esterna di 318 mq. In aderenza al capannone si trova una porzione di terreno, utilizzata come strada e come piazzale di manovra, identificata al N.C.E.U. come foglio 20 particella 98 sub 1, non inclusa nella presente procedura esecutiva. La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 912 di cui 594 mq il capannone e 318 la corte esterna. Identificato al catasto fabbricati: intestato a XXXXXX XXXXXX nato il xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx proprietà per 1000/1000 foglio 20 mappale 98 subalterno 2, categoria C/3, classe 9, composto da 545 mq, - rendita: 5235,32 Euro. Coerenze: Il fabbricato confina con strada pedonale e terrapieno a nord, con il mappale 95 a est, con il mappale 98 sub 1 a sud, con l'edificio adiacente distinto come foglio 20 particella 98 sub 3 e con il mappale 98 sub 1 a ovest.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato sito in Rapallo (Genova) via Tonnego 13. Composto da Fabbricato su due livelli situato a Rapallo in via Tonnego civico 13, attualmente in disuso utilizzato in passato come uffici e spogliatoi; il piano terra, che sviluppa una superficie lorda di 56 mq, è composto da due locali oltre ai servizi igienici ed è collegato al capannone adiacente avente lo stesso civico e distinto al N.C.E.U. come foglio 20 particella 98 sub 2; il piano primo, che sviluppa una superficie lorda di 56 mq, è composto da tre locali e dai servizi igienici ed accede ad una corte esterna di 60 mq. In aderenza all'edificio si trovano un piazzale di manovra ed una banchina rialzata da cui si accede al piano terra del fabbricato, identificati al N.C.E.U. come foglio 20 particella 98 sub 1, non inclusi nella presente procedura esecutiva. La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 172 di cui 112 mq il fabbricato e 60 mq la corte esterna. Identificato al catasto fabbricati: intestato a xxxxxx XXXXXX nato il xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx(xx) C.F. xxxxxxxxxxxx proprietà per 1000/1000 foglio 20 mappale 98 subalterno 3, categoria C/3, classe 9, composto da 90 mq, - rendita: 864,55 Euro. Coerenze: Il fabbricato confina a nord con terrapieno, cavedio e strada pedonale, a est con edificio adiacente foglio 20 particella 98 sub 2, a sud con il mappale 98 sub 1, a ovest con distacco verso edificio foglio 20 particella 98 sub 4.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Caratteristiche zona:           | periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.   |
| Servizi della zona:             | municipio (sufficiente), ospedali (sufficiente), vigili del fuoco (sufficiente), polizia (sufficiente).<br>la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria |
| Caratteristiche zone limitrofe: | agricole   |
| Collegamenti pubblici (km):     | aeroporto (35 Km), autobus (0,5 Km), autostrada (2 Km), ferrovia (4,5 Km), porto (5 Km).   |

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*  
4.1.2. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (cancellata) derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore di Istituto Bancario Sanpaolo di Torino – Società per azioni, sede a Torino, C.F. 06210280019 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro xxxxxxx XXXXXX nato il xxxxxxx a xxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxx per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a firma di Notaio Giuseppe Bancalari in data 06/03/1998 ai nn. di Repertorio 15022 iscritto all’Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Genova Sezione staccata di Chiavari in data 13/03/1998 ai nn. Registro gen.1346, Registro part.205

importo ipoteca: Lire 720.000.000

importo capitale: Lire 360.000.000

Riferito limitatamente a: L’atto si riferisce al fabbricato distinto al N.C.E.U. come foglio 20 particella 331 (ora distinto al N.C.E.U. come foglio 20 particella 98 subalterni 1-2-3 a seguito di divisione catastale dello 01/03/2010 prot.GE0073143) ed al terreno distinto al N.C.T. come foglio 20 particella 98

Iscrizione volontaria (attiva) derivante da concessione di ipoteca volontaria a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a., con sede a Torino, C.F. 00799960158 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro xxxxxxxx XXXXXX nato il xxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx(xx) C.F. xxxxxxxx per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a firma di Notaio Assunta Di Gennaro in data 27/10/2010 ai nn. di Repertorio 29283/8006 iscritto all’Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Genova Sezione staccata di Chiavari in data 05/11/2010 ai nn. Registro gen. 9703, Registro part. 1577

importo ipoteca: 85.564,00 euro

importo capitale: 42.782,00 euro

Riferito limitatamente a: L’atto si riferisce al fabbricato distinto al N.C.E.U. come foglio 20 particella 331 subalterno 2 (ora distinto al N.C.E.U. come foglio 20 particella 98 subalterno 2)

Iscrizione legale (attiva) derivante da ipoteca esattoriale a favore di Gest Line S.p.a., sede a Napoli C.F. 07843060638 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro xxxxxxxx XXXXXX nato il xxxxxxxx a xxxxxxxx C.F. xxxxxxxx per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a firma di Gest Line s.p.a. in data 27/04/2007 ai nn. di Repertorio 132000/48 iscritto all’Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Genova Sezione staccata di Chiavari in data 09/05/2007 ai nn. Registro gen. 4762, Registro part. 1090

importo ipoteca: Euro 81.488,36

importo capitale: Euro 40.744,18

Riferito limitatamente a: L’atto si riferisce al fabbricato distinto al N.C.E.U. come foglio 20 particella 331 (ora distinto al N.C.E.U. come foglio 20 particella 98 subalterni 1-2-3 a seguito di divisione catastale dello 01/03/2010 prot.GE0073143) ed al terreno distinto al N.C.T. come foglio 20 particella 98

#### 4.1.3. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di xxx xxxxxxxx nata il 07/11/1943 a xxxxxxxx(GE) C.F. xxxxxxxx per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, xxxxxxxx nata il 10/11/1940 a xxxxxx(GE) C.F. xxxxxxxx per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, xxxxxxxx nato il 17/09/1947 a xxxxxxxx(GE) C.F. xxxxxxxx per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro xxxxxxxx XXXXXX nato il xxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxx per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a firma di Tribunale di Chiavari in data 15/11/2011 ai nn. di Repertorio 1094/2011 trascritto all’Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Genova Sezione staccata di Chiavari in data 06/02/2012 ai nn. Registro gen.1115 Registro part.936 - Il presente pignoramento si trascrive sino alla concorrenza di Euro 6.506,28 oltre interessi e spese.

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di xxxxxx nato il xxxxxx a xxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxx per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro xxxxxxxx XXXXXX nato il xxxxxxxxxxxxx) C.F. xxxxxxxx per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a firma di Tribunale di Chiavari in data 09/12/2011 ai nn. di Repertorio 56/2011 trascritto all'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Genova Sezione staccata di Chiavari in data 01/03/2012 ai nn. Registro gen. 1814, Registro part. 1524 - Il presente pignoramento si trascrive fino alla concorrenza di Euro 4.576,04 oltre interessi e spese occorrente.

#### **4.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

##### *4.2.1. Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il complesso degli attuali fabbricati è oggetto di un condono tuttora in corso per sanare diverse difformità tra lo stato attuale e lo stato approvato come da Autorizzazione n.938 del 12/7/1960. Si rilevano inoltre, rispetto alla pratica di condono in corso, alcune ulteriori difformità nella distribuzione interna oltre che nel posizionamento e nella dimensione di alcune bucaure. Da informazioni raccolte presso gli uffici comunali competenti, si segnala che per il completamento del condono in corso, presentato ai sensi della legge 47/1985, necessitano alcune integrazioni documentali. Le ulteriori difformità riscontrate sono regolarizzabili con una Comunicazione ai sensi dell'art.22 della L.R.16/2008 s.m.i. per le opere interne e mediante Domanda di accertamento di conformità ai sensi dell'art.43 della L.R.16/2008 s.m.i. per le altre. I costi per l'espletamento delle suddette pratiche sono stimabili in € 7.000 per onorari professionali ed altre spese

##### *4.2.2. Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Si rilevano alcune difformità nelle consistenze, nella distribuzione interna nonché nel posizionamento e nella dimensione di alcune bucaure esistenti rispetto alla situazione catastale rappresentata in planimetria. Contestualmente alle pratiche di regolarizzazione edilizia occorre presentare all'Agenzia del Territorio una pratica DOCCA di aggiornamento catastale. I costi per l'espletamento della suddetta pratica sono stimabili in € 1.000 per onorari professionali ed altre spese.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

L'area su cui sorgono i fabbricati è soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del vigente Piano di Bacino. Gli edifici non dispongono di attestato di certificazione energetica. Il manto di copertura del capannone identificato al N.C.E.U. come foglio 20 particella 98 sub 2 è in tegole di fibrocemento contenente amianto che andrà trattato ai sensi della Legge 27 marzo 1992, n. 257 e s.m.i.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1 Attuali proprietari:**

xxxxxxxxx XXXXXX nato il 12/04/1922 a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Diego Jemma in data 02/05/1960 ai nn. di Repertorio 3081 Fascicolo 1275 registrato a Rapallo in data 14/05/1960 ai nn. 1315 Vol.156 Mod.I trascritto all'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Genova Sezione staccata di Chiavari in data 23/05/1960 ai nn. 2160 L'atto si riferisce all'acquisto del terreno su cui sorgono gli attuali fabbricati, identificato al N.C.T. come foglio 20 particella 98.

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. Autorizzazione n.938 del 12/07/1960** per lavori di realizzazione di stalla in S.Quirico intestata a xxxxxxxx XXXXXX. Autorizzazione rilasciata in data 12/07/1960 - n. 938.

**P.E. Condono** intestato a xxxxxx XXXXXX. Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentato in data 30/06/1987 prot. n. 20689.

Descrizione **capannone** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di capannone sito in Rapallo (Genova) via Tonnego 13. Composto da Capannone sito a Rapallo in via Tonnego 13, attualmente in disuso, utilizzato in passato per una produzione industriale, distribuito su due livelli, composto da piano terra di 208 mq e piano primo di 386 mq oltre a corte esterna di 318 mq. In aderenza al capannone si trova una porzione di terreno, utilizzata come strada e come piazzale di manovra, identificata al N.C.E.U. come foglio 20 particella 98 sub 1, non inclusa nella presente procedura esecutiva. La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 912 di cui 594 mq il capannone e 318 la corte esterna.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a XXXXXX XXXXXXX nato il xxxxxx a xxxxxxxxxxxx(EN) C.F. xxxxxxxxxxx proprietà per 1000/1000 foglio 20 mappale 98 subalterno 2, categoria C/3, classe 9, composto da 545 mq, - rendita: 5235,32 Euro.

Coerenze: Il fabbricato confina con strada pedonale e terrapieno a nord, con il mappale 95 a est, con il mappale 98 sub1 a sud, con l'edificio adiacente distinto come foglio 20 particella 98 sub 3 e con il mappale 98 sub1 a ovest.

L'edificio è stato costruito nel 1960, ristrutturato nel 1971.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 13, ha un'altezza interna di circa 3.50 m (piano terra) e 3.50 m (h media piano primo).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Capannone	Sup. reale lorda	594,00	1,00	594,00
corte esterna	Sup. reale lorda	318,00	0,10	31,80
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>912,00</b>		<b>625,80</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: travi di acciaio e tavelloni, condizioni: sufficienti.  
*Solai:* tipologia: soletta in c.a., condizioni: sufficienti.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: ante a battente e fissi, materiale: ferro, protezione: inesistente, condizioni: pessime.  
*Manto di copertura:* materiale: fibrocemento, coibentazione: inesistente, condizioni: scarse.  
*Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento, condizioni: scarse.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V e 380V, condizioni: scarse, conformità: non a norma.  
*Idrico:* tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: scarse, conformità: non a norma.  
*Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in cemento, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: scarse, conformità: non a norma.

Descrizione **fabbricato** di cui al punto **B**

Giudice Dr. Alessia Solombrino  
Perito: Arch. Paolo Lazzarini

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato sito in Rapallo (Genova) via Tonnego 13. Composto da Fabbricato su due livelli situato a Rapallo in via Tonnego civico 13, attualmente in disuso utilizzato in passato come uffici e spogliatoi; il piano terra, che sviluppa una superficie lorda di 56 mq, è composto da due locali oltre ai servizi igienici ed è collegato al capannone adiacente avente lo stesso civico e distinto al N.C.E.U. come foglio 20 particella 98 sub 2; il piano primo, che sviluppa una superficie lorda di 56 mq, è composto da tre locali e dai servizi igienici ed accede ad una corte esterna di 60 mq. In aderenza all'edificio si trovano un piazzale di manovra ed una banchina rialzata da cui si accede al piano terra del fabbricato, identificati al N.C.E.U. come foglio 20 particella 98 sub 1, non inclusi nella presente procedura esecutiva. La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 172 di cui 112 mq il fabbricato e 60 mq la corte esterna.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a xxxxxxxx XXXXXX nato il xxxxxxxx a xxxxxxxx(xx) C.F. xxxxxxxxxxxx proprietà per 1000/1000 foglio 20 mappale 98 subalterno 3, categoria C/3, classe 9, composto da 90 mq, - rendita: 864,55 Euro.

Coerenze: Il fabbricato confina a nord con terrapieno, cavedio e strada pedonale, a est con edificio adiacente foglio 20 particella 98 sub 2, a sud con il mappale 98 sub 1, a ovest con distacco verso edificio foglio 20 particella 98 sub 4.

L'edificio è stato costruito nel 1960.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 13, ha un'altezza interna di circa 3.20 m (piano terra) e 2.85 m (piano primo).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Fabbricato	Sup. reale lorda	112,00	1,00	112,00
corte esterna	Sup. reale lorda	60,00	0,10	6,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>172,00</b>		<b>118,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: non ispezionabile, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: scarse.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: scarse.

*Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: scarse.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.

*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: con cavi a vista, tensione: 380V e 220V, condizioni: scarse, conformità: non a norma.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: scarse, conformità: non a norma.

*Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in cemento, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: scarse, conformità: non a norma.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La presente stima è volta ad individuare il più probabile valore di mercato degli immobili ottenuto attraverso il loro confronto con un insieme di beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili dal prezzo noto e compravenduti recentemente. La ricerca è stata effettuata usando informazioni raccolte presso agenzie e società immobiliari, studi tecnici peritali, nonché il supporto di alcuni fra i principali portali di annunci immobiliari online, di siti web, di altre riviste e pubblicazioni del settore.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova e Chiavari, ufficio tecnico di Rapallo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: società ed agenzie immobiliari di Rapallo, studi tecnici peritali, portali di annunci immobiliari online, siti web, riviste ed altre pubblicazioni del settore.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. capannone

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Capannone	594,00	€ 340,00	€ 201.960,00
corte esterna	31,80	€ 340,00	€ 10.812,00
	<b>625,80</b>		<b>€ 212.772,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 212.772,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 212.772,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 212.772,00</b>

### B. fabbricato

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Fabbricato	112,00	€ 640,00	€ 71.680,00
corte esterna	6,00	€ 640,00	€ 3.840,00
	<b>118,00</b>		<b>€ 75.520,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 75.520,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 75.520,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 75.520,00</b>

### Riepilogo:

m	Immobilabile	Superficie lorda	valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>capannone</b>	912	€ 212.772,00	<b>€ 212.772,00</b>
<b>B</b>	<b>fabbricato</b>	172	€ 75.520,00	<b>€ 75.520,00</b>
			€ 288.292,00	<b>€ 288.292,00</b>

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 7% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Riduzione monetaria: spese per regolarizzazione edilizia **€ 20.180,44**

**€ 7.000,00**

- Riduzione monetaria: spese per regolarizzazione catastale **€ 1.000,00**  
Giudizio di comoda divisibilità: Il frazionamento del lotto è possibile urbanisticamente  
ma non conveniente per motivi economici e di utilizzo funzionale

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in  
cui si trova: **€ 260.111,56**  
Resta a carico dell'acquirente una spesa di € 1.060,44 per la cancellazione di iscrizioni e  
pignoramenti.

Relazione lotto 001 creata in data 20/10/2012  
Codice documento: E035-11-000166-001

il perito  
Arch. Paolo Lazzerini