

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grasso Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 739/2018 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16, interno 20, piano 3.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16.....	4
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16, interno 20, piano 3.5	
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16, interno 20, piano 3.5	
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16 .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16.....	5
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16, interno 20, piano 3.6	
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16 .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16.....	6
Consistenza .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16, interno 20, piano 3.6	
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16, interno 20, piano 3.7	
Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16, interno 20, piano 3.8	
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16.....	8
Precisazioni.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16, interno 20, piano 3.9	
Patti .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16, interno 20, piano 3.9	
Stato conservativo.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16, interno 20, piano 3.9	
Parti Comuni.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16, interno 20, piano 3.9	
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16, interno 20, piano 3.9	



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16, interno 20, piano 3 .....	10
Stato di occupazione .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16, interno 20, piano 3 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16, interno 20, piano 3 .....	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16, interno 20, piano 3 .....	12
Normativa urbanistica.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16, interno 20, piano 3 .....	12
Regolarità edilizia.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16, interno 20, piano 3 .....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16, interno 20, piano 3 .....	13
Stima / Formazione lotti .....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 739/2018 del R.G.E.....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 112.033,50</b> .....	18



## INCARICO

---

All'udienza del 20/01/2019, il sottoscritto Arch. Grasso Daniela, con studio in Via Paolo Imperiale 4/3 - 16126 - Genova (GE), email arch.danielagrasso@gmail.com, PEC daniela.grasso@archiworldpec.it, Tel. 010 2472373, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/01/2019 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 Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16, interno 20, piano 3
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DELLA FONTE, CIV. 16, INTERNO 20, PIANO 3**

---

L'appartamento fa parte di un condominio (composto da due edifici distinti risalenti agli anni '70) raggiungibile attraverso una strada privata che ha origine da via della Fonte, nella frazione di San Martino di Noceto.

L'immobile, sito al terzo piano, è composto da ampia zona giorno con angolo cottura e terrazzino, una camera da letto, bagno e gode di una apprezzabile vista sulla vallata con scorcio mare in lontananza essendo esposto a sud-est.

Il palazzo, costituito da tre piani fuori terra per un totale di 23 appartamenti, è caratterizzato da copertura a falde con rivestimento in materiale analogo a laterizio.

All'esterno sono stati ricavati alcuni posti auto privati tra cui quello pertinenziale all'appartamento.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DELLA FONTE, CIV. 16**

---

Il posto auto esterno è collocato nell'area esterna condominiale a pochi metri dall'ingresso del caseggiato, ed è identificato nella pianta catastale dal numero 22.

A seguito di sopralluogo si rileva che il parcheggio contrassegnato a terra con il nr. 22 non corrisponde allo stallone rappresentato nella planimetria catastale.

### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA DELLA FONTE, CIV. 16**

---

La cantina, collocata al piano secondo dell'edificio, è stata ricavata nello spazio interno del vano scala e risulta identificata dalla lettera I.

## LOTTO UNICO

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16, interno 20, piano 3
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DELLA FONTE, CIV. 16, INTERNO 20, PIANO 3**

---

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

#### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DELLA FONTE, CIV. 16, INTERNO 20, PIANO 3**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DELLA FONTE, CIV. 16**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA DELLA FONTE, CIV. 16**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)



## CONFINI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DELLA FONTE, CIV. 16, INTERNO 20, PIANO 3**

---

L'appartamento è contraddistinto dai seguenti confini:

nord: ballatoio condominiale ed appartamento di altra proprietà

sud: appartamento di altra proprietà

est: vano scala condominiale

ovest: affaccio esterno su area condominiale

sopra: copertura del fabbricato

sotto: appartamento di altra proprietà

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DELLA FONTE, CIV. 16**

---

Il posto auto è contraddistinto dai seguenti confini:

nord-ovest: area di manovra condominiale

nord-est: posto auto numero 23

sud-ovest: posto auto numero 21

sud-est: area di altra proprietà

### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA DELLA FONTE, CIV. 16**

---

La cantina è contraddistinta dai seguenti confini:

nord: vano scala

sud: pianerottolo vano scala con accesso alla cantina

est: vano scala

ovest: vano scala

## CONSISTENZA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DELLA FONTE, CIV. 16, INTERNO 20, PIANO 3**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,30 mq	71,20 mq	1,00	71,20 mq	2,90 m	3
Balcone scoperto	3,30 mq	3,30 mq	0,25	0,82 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>72,02 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>72,02 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DELLA FONTE, CIV. 16**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA DELLA FONTE, CIV. 16**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Cantina	3,00 mq	3,00 mq	0,20	0,60 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>0,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>0,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DELLA FONTE, CIV. 16, INTERNO 20, PIANO 3**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>02/07/1980</b> al <b>31/05/2004</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 65, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5
Dal <b>31/05/2004</b> al <b>17/06/2008</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 65, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5
Dal <b>17/06/2008</b> al <b>22/12/2016</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 65, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5
Dal <b>22/12/2016</b> al <b>15/03/2019</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 65, Sub. 20, Zc. 1



		Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5
--	--	---------------------------------

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DELLA FONTE, CIV. 16, INTERNO 20, PIANO 3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	65	20	1	A2	1	3,5	68	551,32	3	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si rileva una sostanziale corrispondenza tra quanto rilevato e quanto rappresentato nella planimetria catastale. L'unica lieve difformità riguarda la rappresentazione di due spalline in corrispondenza del ripostiglio interno alla camera che di fatto non esistono.

Sarà possibile rettificare la planimetria dell'immobile presentando un nuovo DOCFA per variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio per un costo pari a € 350 di onorario più iva ed oneri previdenziali, oltre a € 50 di bolli.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DELLA FONTE, CIV. 16**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	65	45	1	C6	3	9 mq	10 mq	50,2		

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA DELLA FONTE, CIV. 16**

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





	27	65	55	1	C2	6	2 mq	3 mq	13,43		
--	----	----	----	---	----	---	------	------	-------	--	--

## PRECISAZIONI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DELLA FONTE, CIV. 16, INTERNO 20, PIANO 3**

---

L'avvocato dei sig.ri esegutati comunica che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è coniugata in regime di separazione dei beni e residente in Gravellona Toce, via Nuova civ. 31/A, mentre il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è vedovo e anagraficamente residente in Rapallo, via della Fonte civ. 16/20

## PATTI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DELLA FONTE, CIV. 16, INTERNO 20, PIANO 3**

---

Non si rilevano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DELLA FONTE, CIV. 16, INTERNO 20, PIANO 3**

---

L'immobile, sebbene disabitato da alcuni anni, è in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DELLA FONTE, CIV. 16, INTERNO 20, PIANO 3**

---

L'immobile, essendo inserito in contesto condominiale, ha quali parti comuni con gli altri appartamenti del fabbricato, l'atrio, il vano scala, l'ascensore ed i corridoi del piano cantine, oltre agli spazi esterni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DELLA FONTE, CIV. 16, INTERNO 20, PIANO 3**

---

Non risultano servitù gravanti sull'immobile oggetto di perizia.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DELLA FONTE, CIV. 16,  
INTERNO 20, PIANO 3**

---

Strutture: a telaio con pilastri e travi in calcestruzzo armato  
Pareti esterne: in intonaco tinteggiato, senza particolari finiture o rivestimenti, in buone condizioni  
Pareti interne: in intonaco tinteggiato, in buone condizioni  
Pavimentazione interna: in piastrelle di gres, in buone condizioni  
Rivestimenti: parete dell'angolo cottura in piastrelle ceramiche  
Infissi esterni: finestre a battente in pvc con vetrocamera e tapparelle in pvc, in buone condizioni  
Infissi interni: in alluminio con tamponamento in vetro

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DELLA FONTE, CIV. 16,  
INTERNO 20, PIANO 3**

---

L'immobile risulta libero

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DELLA FONTE, CIV. 16**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA DELLA FONTE, CIV. 16**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DELLA FONTE, CIV. 16,  
INTERNO 20, PIANO 3**

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/07/1980 al 31/05/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Amerigo De Magistris	02/07/1980	27164	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Chiavari	25/07/1980	4807	4014
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 31/05/2004 al 17/06/2008	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carlo Rivara	31/05/2004	151006	14649
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Chiavari	21/06/2004	6310	4618
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/06/2008 al 22/12/2016	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Angelo Noli	17/06/2008	58823	20813
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Chiavari	04/07/2008	6613	5015
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/12/2016	**** Omissis ****	<b>Successione causa morte</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			22/12/2016		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Chiavari	08/01/2018	270	210
<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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DELLA FONTE, CIV. 16, INTERNO 20, PIANO 3**

---

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Chiavari il 12/11/2018  
Reg. gen. 10493 - Reg. part. 8312  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DELLA FONTE, CIV. 16, INTERNO 20, PIANO 3**

---

L'immobile appartiene all'ambito AR-B-nc (Ambito di riqualificazione dei sistemi collinari) del PUC del Comune di Rapallo, dove sono ammessi tutti gli interventi edilizi, salvo limitazioni per interventi compresi tra il restauro/risanamento conservativo e la ristrutturazione urbanistica. L'immobile è interno all'ambito ID-CO (insediamento diffuso con regime di consolidamento) dell'assetto insediativo PTCP della Regione Liguria, inoltre appartiene ad area sottoposta a tutela paesaggistica per "bellezza di insieme" (D.Lgs. 42/2004, art. 136).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DELLA FONTE, CIV. 16, INTERNO 20, PIANO 3**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.



L'immobile è stato edificato in forza di progetto costruttivo n. 55/1974 e successiva variante in corso d'opera ed autorizzato con Licenza Edilizia n. 84/1974. L'abitabilità è stata conseguita con provvedimento n. 297 del 06/09/1980.

Nel progetto autorizzato era previsto l'ascensore all'interno della tromba delle scale, che di fatto non venne realizzato. In tale spazio (a ciascun piano dell'edificio) vennero invece ricavate delle ulteriori cantine tra cui una di pertinenza dell'appartamento oggetto di Esecuzione.

Nel progetto costruttivo erano inoltre previste porte-finestre a tutti i piani in corrispondenza degli angoli cottura, che di fatto non vennero realizzate in analogia all'ascensore.

Il catasto del 1979 - conforme a quanto effettivamente realizzato - è stato redatto per conseguire l'abitabilità che pertanto attesta sostanzialmente la regolarità complessiva dell'immobile.

Successivamente, con DIA n. 526/2004 è stato autorizzato l'impianto ascensore, realizzato nel ballatoio di fronte alla tromba delle scale.

Riguardo all'appartamento in esame si sono rilevate leggere modifiche interne rispetto a quanto autorizzato che possono essere regolarizzate presentando una CILA di sanatoria per opere interne e pagando la sanzione pari a € 1.000 (art. 6 bis, comma 5 del D.P.R. 380/01). L'onorario indicativo per tale pratica si attesta su € 700 esclusi iva ed oneri previdenziali.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DELLA FONTE, CIV. 16, INTERNO 20, PIANO 3**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.554,34

L'importo medio delle spese condominiali è tratto dal preventivo di gestione ordinaria dell'Amministratore per l'anno 2019.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16, interno 20, piano 3  
L'appartamento fa parte di un condominio (composto da due edifici distinti risalenti agli anni '70) raggiungibile attraverso una strada privata che ha origine da via della Fonte, nella frazione di San Martino di Noceto. L'immobile, sito al terzo piano, è composto da ampia zona giorno con angolo cottura e terrazzino, una camera da letto, bagno e gode di una apprezzabile vista sulla vallata con scorcio mare in lontananza essendo esposto a sud-est. Il palazzo, costituito da tre piani fuori terra per un totale di 23 appartamenti, è caratterizzato da copertura a falde con rivestimento in materiale analogo a laterizio. All'esterno sono stati ricavati alcuni posti auto privati tra cui quello pertinenziale all'appartamento.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 65, Sub. 20, Zc. 1, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 108.030,00  
Per la determinazione del prezzo unitario da assumere per la stima dell'immobile ci si è riferiti ai valori minimi espressi da OMI dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare. Nello specifico, la banca dati OMI esprime un valore minimo di 2.100 €/mq (per abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo) mentre il Borsino Immobiliare esprime un valore minimo di 1.329 €/mq (per abitazioni di tipo civile in buono stato). Dalla media di tali cifre si ricava un valore unitario di 1.714 €/mq.  
Sebbene l'appartamento oggetto di stima sia in buono stato manutentivo, occorre valutare la notevole distanza dal centro abitato e da tutti i servizi di natura pubblica o privata. Inoltre, considerando l'attuale congiuntura economica e l'ampia offerta di immobili sul territorio di Rapallo si ritiene congruo assumere un valore pari a 1.500 €/mq.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16  
Il posto auto esterno è collocato nell'area esterna condominiale a pochi metri dall'ingresso del caseggiato, ed è identificato nella pianta catastale dal numero 22. A seguito di sopralluogo si rileva che il parcheggio contrassegnato a terra con il nr. 22 non corrisponde allo stallo rappresentato nella planimetria catastale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 65, Sub. 45, Zc. 1, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 9.000,00  
Per la determinazione del prezzo unitario da assumere per la stima del posto auto ci si è riferiti ai valori minimi espressi da OMI dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare. Nello specifico, la banca dati OMI esprime un valore minimo di 1.100 €/mq mentre il Borsino Immobiliare esprime un valore minimo di 725 €/mq. L'Osservatorio FIAIP della Regione Liguria segnala un prezzo per posto auto in zona periferica pari a € 12.090.  
Noti tali valori e sentiti gli operatori immobiliari del territorio di Rapallo, si ritiene congruo assumere un valore unitario pari a 900 €/mq.



- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16  
La cantina, collocata al piano secondo dell'edificio, è stata ricavata nello spazio interno del vano scala e risulta identificata dalla lettera I.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 65, Sub. 55, Zc. 1, Categoria C2Valore di stima del bene: € 900,00  
Alla cantina - essendo un bene pertinenziale dell'appartamento oggetto di pignoramento - è stato assegnato lo stesso valore unitario attribuito all'appartamento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16, interno 20, piano 3	72,02 mq	1.500,00 €/mq	€ 108.030,00	100,00	€ 108.030,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16	10,00 mq	900,00 €/mq	€ 9.000,00	100,00	€ 9.000,00
<b>Bene N° 3</b> - Cantina Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16	0,60 mq	1.500,00 €/mq	€ 900,00	100,00	€ 900,00
Valore di stima:					€ 117.930,00

Valore di stima: € 117.930,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 112.033,50**

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 02/04/2019



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Stralcio PUC e PTCP
- ✓ N° 3 Ortofoto
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali
- ✓ N° 6 Atto di provenienza
- ✓ N° 7 Concessione edilizia
- ✓ N° 8 Altri allegati - Piante di rilievo, stato autorizzato e raffronto
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 10 Altri allegati - Valori immobiliari
- ✓ N° 11 Altri allegati - Documentazione condominio





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16, interno 20, piano 3  
L'appartamento fa parte di un condominio (composto da due edifici distinti risalenti agli anni '70) raggiungibile attraverso una strada privata che ha origine da via della Fonte, nella frazione di San Martino di Noceto. L'immobile, sito al terzo piano, è composto da ampia zona giorno con angolo cottura e terrazzino, una camera da letto, bagno e gode di una apprezzabile vista sulla vallata con scorcio mare in lontananza essendo esposto a sud-est. Il palazzo, costituito da tre piani fuori terra per un totale di 23 appartamenti, è caratterizzato da copertura a falde con rivestimento in materiale analogo a laterizio. All'esterno sono stati ricavati alcuni posti auto privati tra cui quello pertinenziale all'appartamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 65, Sub. 20, Zc. 1, Categoria A2  
Destinazione urbanistica: L'immobile appartiene all'ambito AR-B-nc (Ambito di riqualificazione dei sistemi collinari) del PUC del Comune di Rapallo, dove sono ammessi tutti gli interventi edilizi, salvo limitazioni per interventi compresi tra il restauro/risanamento conservativo e la ristrutturazione urbanistica. L'immobile è interno all'ambito ID-CO (insediamento diffuso con regime di consolidamento) dell'assetto insediativo PTCP della Regione Liguria, inoltre appartiene ad area sottoposta a tutela paesaggistica per "bellezza di insieme" (D.Lgs. 42/2004, art. 136).
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16  
Il posto auto esterno è collocato nell'area esterna condominiale a pochi metri dall'ingresso del caseggiato, ed è identificato nella pianta catastale dal numero 22. A seguito di sopralluogo si rileva che il parcheggio contrassegnato a terra con il nr. 22 non corrisponde allo stallo rappresentato nella planimetria catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 65, Sub. 45, Zc. 1, Categoria C6
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16  
La cantina, collocata al piano secondo dell'edificio, è stata ricavata nello spazio interno del vano scala e risulta identificata dalla lettera I. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 65, Sub. 55, Zc. 1, Categoria C2

**Prezzo base d'asta: € 112.033,50**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 739/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 112.033,50**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16, interno 20, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 65, Sub. 20, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	72,02 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, sebbene disabitato da alcuni anni, è in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento fa parte di un condominio (composto da due edifici distinti risalenti agli anni '70) raggiungibile attraverso una strada privata che ha origine da via della Fonte, nella frazione di San Martino di Noceto. L'immobile, sito al terzo piano, è composto da ampia zona giorno con angolo cottura e terrazzino, una camera da letto, bagno e gode di una apprezzabile vista sulla vallata con scorcio mare in lontananza essendo esposto a sud-est. Il palazzo, costituito da tre piani fuori terra per un totale di 23 appartamenti, è caratterizzato da copertura a falde con rivestimento in materiale analogo a laterizio. All'esterno sono stati ricavati alcuni posti auto privati tra cui quello pertinenziale all'appartamento.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 65, Sub. 45, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	10,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Il posto auto esterno è collocato nell'area esterna condominiale a pochi metri dall'ingresso del caseggiato, ed è identificato nella pianta catastale dal numero 22. A seguito di sopralluogo si rileva che il parcheggio contrassegnato a terra con il nr. 22 non corrisponde allo stallo rappresentato nella planimetria catastale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Bene N° 3 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rapallo (GE) - via della Fonte, civ. 16		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 65, Sub. 55, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	0,60 mq
<b>Descrizione:</b>	La cantina, collocata al piano secondo dell'edificio, è stata ricavata nello spazio interno del vano scala e risulta identificata dalla lettera I.		



<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
--------------------------------	----

