

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Crovo Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 459/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 459/2022 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 69.739,35</b> .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19



## INCARICO

---

In data 13/02/2024, il sottoscritto Geom. Crovo Claudio, con studio in Via Umberto I 42/1 - 16044 - Cicagna (GE), email studiocm2000@gmail.com, PEC claudio.crovo@geopec.it, Tel. 018 51872216, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/02/2024 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 del Molinello n. 10D, interno 10, piano 2

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di appartamento facente parte del Condominio Sant'Agostino , civico 10D ,( foglio 24 mappale 1080/19 ) posto al piano secondo , contraddistinto dall'interno 10 .-  
La zona è dotata dei principali servizi in generale e opere di urbanizzazione primaria e secondaria .-

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/04/2024.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO. srl

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via del Molinello n. 10D, interno 10, piano 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si precisa che nel certificato ipotecario speciale prot. n. GE 187394 del 18/11/2022 prodotto in atti risulta inserita la trascrizione del 15/12/1994 , nn. 7395/5892 che si riferisce all'atto di divisione del Not. Carosi Carlo del 10/12/1994 , rep. 15956 che è relativo a beni ( terreni ) non oggetto di pignoramento di cui alla procedura esecutiva di cui trattasi .-



## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Vista la visura catastale attuale ( cfr. all. "C"), la titolarità dell'immobile sopraindicata non corrisponde a quanto riportato in catasto in dipendenza della non avvenuta voltura della nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità inerente l'immobile oggetto di pignoramento di cui all'atto giudiziario - atto per causa di morte del Tribunale di Genova del 17/01/2024 rep. n. 121/2024 , trascritta a Chiavari il 09/02/2024 , reg. gen. n. 1366 , reg. part. n. 1170 , a favore dell'esecutata Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà ( cfr. all. "F"), a seguito della morte del predetto avvenuta a Roma il 10/03/2015 .-

La denuncia di successione del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , a seguito di visura espletata presso la Conservatoria di Chiavari in data 14/02/2024 ( cfr. all. "F" ) , non risulta essere stata presentata .-

## CONFINI

L'immobile confina da nord in senso orario con appartamento int. 6 , area condominiale a mezzo muri perimetrali , appartamento int. 9 , ascensore e vano scale , sotto con appartamento int. 5 , sopra con appartamento int. 15 .-

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno	14,08 mq	16,68 mq	1	16,68 mq	2,90 m	2
Cucina	9,30 mq	10,74 mq	1	10,74 mq	2,90 m	2
Bagno	5,58 mq	6,59 mq	1	6,59 mq	2,90 m	2
Camera	14,34 mq	16,01 mq	1	16,01 mq	2,90 m	2
Corridoio	5,52 mq	6,28 mq	1	6,28 mq	2,90 m	2
Ripostiglio	0,63 mq	0,85 mq	1	0,85 mq	2,90 m	2
Passerella	7,37 mq	7,37 mq	0,25	1,84 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>58,99 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>58,99 mq</b>	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'immobile è pignorato per l'intera quota di proprietà .-

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1789, Sub. 19 Categoria A3 Cl.4, Cons. vani 3,5 Rendita € 0,38 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1789, Sub. 19 Categoria A3 Cl.4, Cons. vani 3,5 Rendita € 479,01 Piano 2
Dal 01/01/1994 al 04/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1789, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. vani 3,5 Rendita € 479,01 Piano 2
Dal 04/05/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1080, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. vani 3,5 Rendita € 479,01 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 14/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1080, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. vani 3,5 Superficie catastale Totale mq. 59 ; Sup. tot. escluse aree scoperte 57 mq Rendita € 479,01 Piano 2

Il titolare catastale non corrisponde a quello reale attuale in quanto alla data del 14/02/2024 non è stata ancora presentata e trascritta la denuncia di successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e non è stato ancora oggetto di voltura l'atto giudiziario emesso dal Tribunale di Genova in data 17/01/2024 rep. n. 124/2024 , trascritto CHIAVARI il 09/02/2024 ai nn. 1366/1170 dell'ACCESSIONE TACITA DI EREDITA' a favore dell'erede esecutata Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.-

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	1080	19	1	A3	4	vani 3,5	Totale : mq. 59 ; Tot.escluse aree scoperte : 57 mq	479,01 €	2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra la planimetria catastale urbana depositata agli atti del Catasto in data 21/01/1975 ( cfr. all. "E" ) e la planimetria dello stato attuale dei luoghi ( cfr. all. "G" ) si riscontrano le seguenti difformità :

- allo stato attuale risulta la realizzazione di parete continua dividente tra il locale cucina ed il locale soggiorno in difformità dell'arco indicato nella planimetria catastale ;
- è stata realizzata la porta di accesso alla cucina dal vano corridoio ;
- diverso posizionamento della parete dividente il bagno dal corridoio per ampliamento del bagno ;
- non rappresentato in planimetria urbana il pilastro nell'angolo nord-ovest del corridoio ;
- correzione dell'altezza da ml. 3,00 ( catastali ) a ml. 2,90 ( reali ) .-

Per la regolarizzazione catastale dell'immobile occorre predisporre e presentare al CEU pratica Docfa di variazione .-

Le spese per la regolarizzazione sono le seguenti :

- Spese tecniche compreso oneri fiscali : € 384,30
- Diritti catastali : € 50,00

Totale spese + diritti : € 434,30

### PRECISAZIONI

Si precisa che non è stata presentata la denuncia di successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , ma che è stato emesso atto giudiziario del Tribunale di Genova in data 17/01/2024 repertorio n. 124/2024 di accettazione tacita di eredità a favore dell'esecutata , trascritta a Chiavari il 09/02/2024 ai nn. 1366 reg. gen./1170 reg. part. .-

Pertanto negli atti catastali l'immobile risulta ancora intestato al de cuius non essendo stata volturata in capo all'erede esecutata l'accettazione tacita dell'eredità .-

SI PRECISA INOLTRE CHE LA PASSERELLA FACENTE PARTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO PERMETTE DI ACCEDERE DIRETTAMENTE ALL'ADIACENTE APPEZZAMENTO DI TERRENO CONTRADDISTINTO DAL MAPPALE 2731 DEL FOGLIO 24 , POSTO A LIVELLO DELLA PASSERELLA MEDESIMA , CHE ERA DI PROPRIETA' DEL PADRE DELL'ESECUTATA E ATTUALMENTE DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATA A SEGUITO DEL DECESSO DEL PADRE MEDESIMO , MA CHE NON PUO' ESSERE OGGETTO DI TRASFERIMENTO INERENTE LA PROCEDURA IN OGGETTO IN QUANTO IL TERRENO INDICATO NON E' STATO OGGETTO DI PIGNORAMENTO E NON PUO' ESSERE UTILIZZATO CON TITOLO DALL'EVENTUALE ACQUIRENTE



DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO .-

## PATTI

---

Dalla lettura dell'atto di provenienza del Not. D'Aste del 3.3.1973 Rep. 6356 Racc. 2649 reg. a Rapallo il 9.3.1973 al n. 982 Vol. 176 Mod. 1( cfr. all. "A" ) all'art. 5° si riscontra che :

- il terreno residuo dalla costruzione e non assegnato agli appartamenti del primo piano quale giardino accessorio resta di proprietà condominiale ;
- il terrazzo di copertura del caseggiato , praticabile , è condominiale ;
- i Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (padre dell'esecutata e originario proprietario dell'immobile pignorato) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avranno diritto d'uso esclusivo di due posti macchina ( uno per ciascuno ) , che si sceglieranno nella zona di terreno rimasta condominiale .-

Nel regolamento di Condominio all'art. 4 , a maggior precisazione relativamente alle parti comuni si fa riferimento all'atto di costituzione del Condominio stesso del Not. D'Aste del 3.3.1973 Rep. 6356 Racc. 2649 reg. a Rapallo il 9.3.1973 al n. 982 Vol. 176 Mod. 1 ; trattasi dell'atto di provenienza di cui all'allegato "A" .-

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta disabitato alla data del sopralluogo e versa dal punto di vista generale in pessime condizioni di manutenzione e conservazione .-

## PARTI COMUNI

---

Dalla lettura dell'atto Not. Carlo D'aste del 3.3.1973 Rep. 6356 Racc. 2649 reg. a Rapallo il 9.3.1973 al n. 982 Vol. 176 Mod. 1( cfr. all. "A" ) si riscontra all'art. 2 che costituiscono parti comuni ed in proporzione ai millesimi di ciascuno tutte le parti condominiali quali : fondazione , strutture in cemento armato tetto o terrazzo di copertura solai , scale , ascensore , con i locali ove sono installati i macchinari relativi , impianto di riscaldamento centrale , fognature bianche e nere , ect. .-

Si precisa altresì nel predetto atto all'art. 5° che il terreno residuo dalla costruzione e non assegnato agli appartamenti del primo piano quale giardino accessorio resta di proprietà condominiale e che il terrazzo di copertura del caseggiato , praticabile , è condominiale .-

Si riscontra altresì nell'atto di cui sopra che il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , padre dell'attuale erede esecutata , avrà diritto d'uso esclusivo di un posto auto che si sarebbe scelto nella zona di terreno rimasta condominiale .-

All'art. 4 del Regolamento di Condominio ( cfr. all. "O" ) sono specificate in dettaglio le parti comuni del Condominio .-

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla visura espletata presso la Conservatoria di Chiavari ( cfr. all. "F" ) e dalla lettura dell'atto a rogito Not. Carlo D'aste del 1973 ( cfr. all. "A" ) per l'immobile oggetto di procedura esecutiva non si è rilevata l'esistenza di servitù , censo , livello e usi civici , né altri pesi o limitazioni d'uso .-

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---



Alla data del sopralluogo lo stato generale dell'immobile si è presentato in pessime condizioni di manutenzione , è comunque agibile previa intervento manutentivo e di pulizia e rimozione materiale deteriorato .-

ESPOSIZIONE : Sud- Est

ALTEZZA INTERNA UTILE : ml. 2,90

STRUTTURA VERTICALE : Pareti in mattoni e telaio in cemento armato in normale condizione di manutenzione

PARETI ESTERNE : Intonacate e tinteggiate in normale condizione di manutenzione

PARETI INTERNE : Intonacate e tinteggiate per le quali necessita manutenzione ordinaria

PAVIMENTAZIOEN INTERNA : Soggiorno , corridoio , e camera con marmettoni 40x40 ; cucina e bagno con piastrelle di ceramica 20x10 ; in sufficienti condizioni di manutenzione

RIVESTIMENTI : Il locale cucina ha pareti rivestite con piastrelle di ceramica 20x20 per una altezza di ml. 1,61 ed il locale bagno ha pareti rivestite con piastrelle di ceramica 10x20 per una latezza di ml. 1,81 , in sufficienti condizioni di manutenzione

APPARECCHIATURE SANITARIE : Il bagno è dotato di lavabo , WC con cassetta di cacciata alta , bidet , e vasca delle dimensioni di 1,56 x 0,64 ; la rubinetteria è di tipo a erogazione separata ; la cucina è dotata di lavandino porcellanato con rubinetteria di tipo a erogazione separata

INFISSI ESTERNI : Finestre e porta finestre in legno con vetri semplici , dotate di tapparelle in plastica , in scadenti condizioni di manutenzione

INFISSI INTERNI : porte in legno tamburato con riquadri a vetri semplici , in scadenti condizioni di manutenzione

PORTONE DI INGRESSO : in legno tamburato ad una anta

IMPIANTI : L'immobile è dotato di impianto elettrico sotto traccia 220V , e risulta allacciato all'acquedotto e fognatura comunale , riscaldamento centralizzato con termosifoni in alluminio , citofono di tipo audio ; l'edificio è dotato di ascensore .-

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso FORZOSO all'immobile pignorato ,effettuato in data 04/04/2024 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato , lo stesso risultava libero e non occupato da parecchio tempo .-

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/1973 al 09/02/2024	**** Omissis ****	Asservimento e vendite			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Carlo D'Aste	03/03/1973	6356	2649
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	21/03/1973	3356	2931
		Registrazione			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Rapallo	09/03/1973	982	176
Dal <b>10/03/2015</b> al <b>14/02/2024</b>	**** Omissis ****	<b>Successione ( accettazione tacita eredità )</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Genova	10/03/2015	124/2024	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Chiavari	09/02/2024	1366	1170
		<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.

Si precisa che non è stata presentata la denuncia di successione di Staniscia Florindo , ma che è stato emesso atto giudiziario del Tribunale di Genova in data 17/01/2024 repertorio n. 124/2024 di accettazione tacita di eredità a favore dell'erede esecutata .-

Come titoli di provenienza si allegano : 1) l'atto a rogito del Not. Carlo D'Aste di Rapallo del 03/03/1973 rep. n. 6356 raccolta n.2649 ( cfr. all. "A" ) reg. a Rapallo il 09/03/1973 al n. 982 , vol. 176 e trascritto a Chiavari il 21/03/1973 ai nn. 3356 reg. gen./ 2931 reg. part., quale acquisizione in capo a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dell'immobile oggetto di pignoramento ; 2) la nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità del Tribunale di Genova rep. 124/2024 ( cfr. all. "A" ) , trascritta a Chiavari in data 09/02/2024 ai nn. 1366 reg. gen. / 1170 reg. part. , contro il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e a favore dell'erede esecutata Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , quale acquisizione all'attualità in capo alla suddetta dell'immobile oggetto di pignoramento .-

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIAVARI aggiornate al 16/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**



- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cjhiavari il 15/05/1998  
Reg. gen. 2639 - Reg. part. 2068  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: L'immobile risulta identificato ancora come Foglio 24 mappale 1789/19
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Chiavari il 01/07/2003  
Reg. gen. 7461 - Reg. part. 5662  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: L'immobile risulta identificato ancora come Foglio 24 mappale 1789/19
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Chiavari il 04/07/2008  
Reg. gen. 6656 - Reg. part. 5047  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: L'immobile risulta identificato ancora come Foglio 24 mappale 1789/19
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Chiavari il 14/11/2022  
Reg. gen. 12243 - Reg. part. 9856  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- Cancellazione pignoramento : € 294,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria , € 59,00 pe rimposta di bollo ed € 35,00 per taxa ipotecaria .-

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il Piano Urbanistico Comunale - PUC vigente dal 16/10/2019 approvato con DGR 789 del 24/09/2019 classifica l'immobile secondo l'art. 53 delle norme del PUC , per l'intera superficie , come suddivisione in ambiti con servizi pubblici : AR-B-pc - Ambiti di riqualificazione dei sistemi minori periurbani .-

Nel Piano Regolatore Generale vigente fino al 15/10/2019 l'immobile era classificato per una superficie del



99,10% in Zona PV2 - Verde privato di frangia .-

Nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico l'immobile ricade per una superficie del 91,0% in zona ID-MA - Insediamenti Diffusi - Regime normativa di Mantenimento (ID-MA ) , disciplinata dall'art. 44 delle N.T.A. del PTCP , e per la restante superficie del 9% in zona AE - Autostrade , disciplinata dalla Sezione I delle N:T.A. del PTCP .-

Nella Zonizzazione acustica l'immobile ricade per una superficie del 97,7% in Zona III - Area di tipo misto . Limiti di immissione : diurno 60 dB(A) - notturno 50 dB(A) , disciplinate secondo la normativa del Piano acustico , e per la restante superficie del 2,3% ricade in Zona IV - Aree di intensa attività umana . Limiti di immissione : diurno 65 dB(A) - notturno 55 dB(A) , disciplinate secondo la normativa del Piano acustico .

Per quanto attiene ai Vincoli Territoriali l'immobile ricade per l'intera superficie del 100% in zona di Centro Abitato - Delibera C.C. n. 65 del 5/12/1995 , per l'intera superficie del 100% in zona di Vincolo Galasso -150 m dai corsi d'acqua , disciplinata dall'art. 142 del D-Lgs 42/2004 e per la superficie del 86,0% in zona di Fascia di rispetto autostradale.

Nel Piano di Bacino l'immobile ricade per una superficie del 60,3 % in zona Pg2 - suscettività al dissesto media ,disciplinata dalle norme del Piano di Bacino e per la restante superficie del 39,7% in zona Pg1 - suscettività al dissesto bassa , disciplinata dalle norme del Piano di Bacino

La documentazione urbanistica viene allegata sotto la lettera "L" .-

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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'edificio che comprende l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato in dipendenza della AUTOIRIZZAZIONE N. 1921 rilasciata dal Sindaco del Comune di Rapallo in data 30/06/1972 .-

La documentazione edilizia relativa è allegata alla presente relazione come allegato "M".-

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

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

Per l'immobile è stata redatta la Certificazione Energetica-APE in data 26/04/2024 , n. 21349 ( cfr. all. "N" ).-

Dal confronto tra la planimetria di progetto ( cfr. all. "M" ) e la planimetria dello stato attuale dei luoghi ( cfr. all. "G" ) si riscontrano le seguenti difformità :

- diversa realizzazione del locale ripostiglio
- realizzazione di parete continua tra il locale soggiorno ed il locale cucina
- nuova apertura per accedere alla cucina dal corridoio
- diverso posizionamento delle aperture esterne dei locali cucina e bagno
- diverso dimensionamento della finestra del bagno
- diverso posizionamento della parte dividente il bagno dal corridoio
- maggiore lunghezza della parete del locale soggiorno verso il corridoio e verso l'appartamento interno 9

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate presentare pratica edilizia di sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.



Le spese presuntive all'attualità necessarie per la sanatoria sono le seguenti :

- Spese tecniche per redazione pratica di sanatoria compreso oneri fiscali : € 1.281,00

- Diritti di segreteria : € 366,00

- Sanzione Amministrativa : € 1.032,00

TOTALE SPESE SANATORIA : € 2.679,00

L'immobile è dotato del Permesso di Abitabilità/Agibilità n. 165 rilasciata dal Sindaco del Comune di Rapallo in data 02/12/1975 .-

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile , pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto , - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato , esaustivo e definitivo sul punto .

D'altra parte , per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti , oneri , sanzioni , tempi di regolarizzazione e pagamenti , manifestazione che gli uffici alle risultanze delle consultazioni svolte , rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio .

Alla luce di ciò , nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate , quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e , per quanto attiene gli importi economici , in indirizzo prudenziale , ciò al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali .

In conclusione , pertanto , è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale .-

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.703,60

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

I dati suindicati sono stati comunicati dall'Amministratore in data 23/03/2024 .-

I millesimi dell'appartamento int. 10 sono i seguenti : Riscaldamento & Acqua calda : 55 mill. ; Proprietà : 44,30 mill. ; Scale & Ascensore : 45,94 mill. .-

Il Regolamento di Condominio è allegato alla relazione sotto la lettera "O" .-



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di unica unità immobiliare oggetto di pignoramento , si è proceduto alla formazione di Lotto Unico  
.-

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via del Molinello n. 10D, interno 10, piano 2  
Trattasi di appartamento facente parte del Condominio Sant'Agostino , civico 10D ,( foglio 24 mappale 1080/19 ) posto al piano secondo , contraddistinto dall'interno 10 .- La zona è dotata dei principali servizi in generale e opere di urbanizzazione primaria e secondaria .-  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1080, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 76.687,00  
Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare .-  
Nel giudizio di stima , in generale , i fattori determinanti sono :  
a) il fattore posizionale che misura la qualità urbana e ambientale ;  
b) il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie .-  
Il fattore posizionale ( estrinseco ) è il parametro rappresentato dai caratteri della microzona intesa come la posizione del territorio comunale dove insiste il fabbricato condominiale ,nonché il contesto ambientale ed economico sociale con riferimento all'assetto urbanistico , ai servizi ai collegamenti ( sia come viabilità privata , sia come servizi di trasporto pubblico ) , etc.  
Il fattore edilizio ( intrinseco ) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto da :
  - epoca di costruzione ;
  - dimensione e tipologia della struttura ;
  - caratteristiche tecnico-costruttive ;
  - stato di conservazione e manutenzione ;
  - livello estetico e qualità architettonica ;
  - livello di piano , esposizione e luminosità ;
  - razionalità distributiva degli spazi interni ;
  - servizi ed impianti tecnologici ;
  - pertinenze comuni ed esclusive ( balconi , terrazzi , cantina , soffitta , box , posto auto , giardino , ect. ) ;
  - situazione ipotecaria ;
  - destinazione d'uso e capacità di reddito ;
  - ecc. ;Illustrate sinteticamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliari dell'intero stabile condominiale che lo contiene come da paragrafi precedenti , si procede alla determinazione del valore di stima per metro quadrato di superficie lorda commerciale determinata ai sensi dell'art. 1 dei Criteri Generali del D.P.R. 138/1998 in vigore dal 27/05/1998 con il quale si determina che la superficie lorda commerciale è costituita dalla superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali ,( dove queste ultime vanno 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 che sono computati per intero , sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm. , mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25 ;  
Si ritiene corretto associare ai due fattori citati il metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione diretta ( il cosiddetto metodo sintetico- comparativo ) con il quale si confronta il bene in oggetto con beni similari di cui si conoscano i relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti



contrattazioni , da appositi listini , da quotazioni immobiliari e sugli studi eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Genova .-

Nello specifico tali dati sono rappresentati dai seguenti valori :

\* Agenzia del Territorio - OMI 1° semestre 2023 ( ultimo disponibile )

Per la zona D2 - Periferica/MEDIA FASCIA COLLINARE PANORAMICA in cui trovasi ubicato l'immobile la categoria catastale A/3 dell'immobile di cui trattasi è " Abitazioni di tipo ECONOMICO " le cui quotazioni risultano presenti nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare come : "ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO " - stato conservativo NORMALE : valore di mercato : MIN 1150 €/mq - MASSIMO 1700 €/mq. , VALORI RIFERITI ALLA SUPERFICIE LORDA .-

Per la determinazione del segmento tra il valore minimo e massimo in cui si colloca l'immobile oggetto di stima si procede in conformità ai punti 1.1 , 1.2 , 1.3 , 1.4 del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27 luglio 2007 , così come pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n. 182 del 7 agosto 2007 e recante disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1 , comma 307 della Legge 27 dicembre 2007 , n. 296 ( legge finanziaria 2007 ) .-

Il valore Normale dell'immobile secondo le quotazioni OMI è determinato come segue considerata la superficie lorda dell'appartamento escluso poggioni in mq 57,15 , con la seguente formula : Valore normale unitario = Val OMI min + ( Val OMI Max - Val. OMI min ) x K , dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 ( taglio superficie ) e K2 ( livello di piano ) ed è calcolato sulla base della seguente formula :  $K = ( K1 + 3 \times K2 ) / 4$  , da cui partendo dai dati base : Valore OMI min. €/mq. 1150 - Valore OMI max €/mq. 1700 ; K1 ( taglio superficie oltre mq. 45 fino a mq. 70 ) : 0,8 ; K2 ( livello di piano - piano intermedio ) = 0,5 , si avrà :

Valore di K =  $( 0,8 + 3 \times 0,5 ) / 4 = 0,575$

Valore normale unitario :  $1150 + ( 1700-1150 ) \times 0,575 =$  €/mq. 1.465,00 p.a. , corrispondente al segmento tra il valore minimo e massimo in cui si colloca l'immobile .-

\* Borsino Immobiliare.it

Per la zona MEDIA FASCIA COLLINARE PANORAMICA le quotazioni fornite per le abitazioni IN STABILI DI FASCIA MEDIA sono corrispondenti ad €/mq 1434 per valore minimo , €/mq. 1737 per valore medio ed €/mq. 2040 per valore massimo .-

I valori sopraindicati devono essere rapportati a dei coefficienti di merito relativi all'immobile come indicato: Abitazione libero : 0% ; piano secondo con ascensore : -3% ; stato di conservazione scadente : -10% ; Luminosità - luminoso : +5% ; esposizione e vista - interna : -5% ; edificio normale oltre 40 anni : 0% ; riscaldamento - centralizzato : 0% ; coefficiente complessivo di merito da applicare : -13% da cui i valori saranno modificati in €/mq. 1248 per valore minimo , €/mq. 1511 per valore medio ed €/mq. 1775 per valore massimo .-

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro è pari a € 60.355,26 ( € 479,01 x 126 )

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro da alienare come prima casa é di € 55.325,66( € 479,01 x 115,50)

Il CTU, sulla base delle considerazioni della situazione attuale del mercato immobiliare , visto le informazioni e le assunzioni svolte e descritte nei paragrafi precedenti della relazione , della ubicazione di piano dell'immobile e della sua localizzazione , delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , nonché per favorire la vendita all'asta , ritiene di stabilire per gli immobili oggetto di valutazione un valore di mercato pari ad 1.300,00 €/mq. .-

La vendita dovrà intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova , comprensivo di eventuali accessori e pertinenze , con annessi diritti , azioni , ragioni , servitù attive e passive se e come esistono , ed in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà sull'area su cui sorge il fabbricato , di cui l'immobile fa parte , sulle fondazioni , sui muri perimetrali , sulle scale e su tutto quanto per legge , uso e regolamento di condominio , consuetudine o destinazione è comune ai condomini del caseggiato , fissi ed infissi , annessi e connessi , nulla escluso .-



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rapallo (GE) - Via del Molinello n. 10D, interno 10, piano 2	58,99 mq	1.300,00 €/mq	€ 76.687,00	100,00%	€ 76.687,00
				Valore di stima:	€ 76.687,00

Valore di stima: € 76.687,00

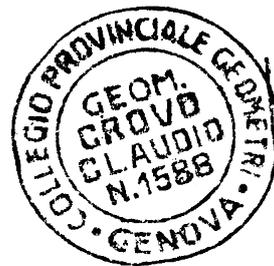
## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica compreso spese tecniche , diritti di segreteria e sanzione amministrativa	2679,00	€
Spese tecniche e diritti catastali	434,30	€

**Valore finale di stima: € 69.739,35**

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.

Cicagna, li 26/04/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Crovo Claudio

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Copia nota di trascrizione Not. D'Aste Carlo atto di asservimento e vendite e nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità ( all. "A" ) (Aggiornamento al 16/02/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Planimetria catastale NCT ( all. "B" ) (Aggiornamento al 14/02/2024)



- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale attuale ( all. "C" ) (Aggiornamento al 14/02/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica ( all. "D" ) (Aggiornamento al 14/02/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria UIU - CEU ( all. "E" ) (Aggiornamento al 15/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure Conservatoria Chiavari ( all. "F" ) (Aggiornamento al 14/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato attuale dei luoghi ( cfr. all. "G" ) (Aggiornamento al 04/04/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica ( all. "H" ) (Aggiornamento al 04/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo ( all. "I" ) (Aggiornamento al 04/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione urbanistica ( all. "L" ) (Aggiornamento al 15/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione edilizia ( all. "M" ) (Aggiornamento al 04/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione energetica - APE ( all. "N" ) (Aggiornamento al 25/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dati condominiali ( all. "O" ) (Aggiornamento al 23/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia privacy ( all. "P" ) (Aggiornamento al 25/04/2024)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via del Molinello n. 10D, interno 10, piano 2  
Trattasi di appartamento facente parte del Condominio Sant'Agostino , civico 10D ,( foglio 24 mappale 1080/19 ) posto al piano secondo , contraddistinto dall'interno 10 .- La zona è dotata dei principali servizi in generale e opere di urbanizzazione primaria e secondaria .- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1080, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Urbanistico Comunale - PUC vigente dal 16/10/2019 approvato con DGR 789 del 24/09/2019 classifica l'immobile secondo l'art. 53 delle norme del PUC , per l'intera superficie , come suddivisione in ambiti con servizi pubblici : AR-B-pc - Ambiti di riqualificazione dei sistemi minori periurbani .- Nel Piano Regolatore Generale vigente fino al 15/10/2019 l'immobile era classificato per una superficie del 99,10% in Zona PV2 - Verde privato di frangia .- Nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico l'immobile ricade per una superficie del 91,0% in zona ID-MA - Insediamenti Diffusi - Regime normativa di Mantenimento (ID-MA ) , disciplinata dall'art. 44 delle N.T.A. del PTCP , e per la restante superficie del 9% in zona AE - Autostrade , disciplinata dalla Sezione I delle N:T.A. del PTCP .- Nella Zonizzazione acustica l'immobile ricade per una superficie del 97,7% in Zona III - Area di tipo misto . Limiti di immissione : diurno 60 dB(A) - notturno 50 dB(A) , disciplinate secondo la normativa del Piano acustico , e per la restante superficie del 2,3% ricade in Zona IV - Aree di intensa attività umana . Limiti di immissione : diurno 65 dB(A) - notturno 55 dB(A) , disciplinate secondo la normativa del Piano acustico . Per quanto attiene ai Vincoli Territoriali l'immobile ricade per l'intera superficie del 100% in zona di Centro Abitato - Delibera C.C. n. 65 del 5/12/1995 , per l'intera superficie del 100% in zona di Vincolo Galasso -150 m dai corsi d'acqua , disciplinata dall'art. 142 del D-Lgs 42/2004 e per la superficie del 86,0% in zona di Fascia di rispetto autostradale. Nel Piano di Bacino l'immobile ricade per una superficie del 60,3 % in zona Pg2 - suscettività al dissesto media ,disciplinata dalle norme del Piano di Bacino e per la restante superficie del 39,7% in zona Pg1 - suscettività al dissesto bassa , disciplinata dalle norme del Piano di Bacino La documentazione urbanistica viene allegata sotto la lettera "L" .-

**Prezzo base d'asta: € 69.739,35**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 459/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.739,35**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rapallo (GE) - Via del Molinello n. 10D, interno 10, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1080, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	58,99 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta disabitato alla data del sopralluogo e versa dal punto di vista generale in pessime condizioni di manutenzione e conservazione .-		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento facente parte del Condominio Sant'Agostino , civico 10D ,( foglio 24 mappale 1080/19 ) posto al piano secondo , contraddistinto dall'interno 10 .- La zona è dotata dei principali servizi in generale e opere di urbanizzazione primaria e secondaria .-		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cjhiavari il 15/05/1998  
Reg. gen. 2639 - Reg. part. 2068  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: L'immobile risulta identificato ancora come Foglio 24 mappale 1789/19
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Chiavari il 01/07/2003  
Reg. gen. 7461 - Reg. part. 5662  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: L'immobile risulta identificato ancora come Foglio 24 mappale 1789/19
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Chiavari il 04/07/2008  
Reg. gen. 6656 - Reg. part. 5047  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: L'immobile risulta identificato ancora come Foglio 24 mappale 1789/19
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Chiavari il 14/11/2022  
Reg. gen. 12243 - Reg. part. 9856  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

