
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ardigo' Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 257/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	13
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 257/2023 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 360.000,00	23



INCARICO

All'udienza del 23/08/2023, il sottoscritto Arch. Ardigo' Simone, con studio in Piazza Marsala - 16100 - Genova (GE), email simoneardigo@saworkshop.com, PEC simone.ardigo@archiworldpec.it, Tel. 347 0554683, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rapallo (GE) - VIA PASSALACQUA 32/C, piano T-1°

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento situato nella periferia di ponente del Comune di Rapallo, in località San Martino di Noceto.

Fa parte del lotto un ampio terreno adibito a giardino (in parte su fasce) e un'area urbana adibita a parcheggio. Via Passalacqua dove si trova l'appartamento è una strada vicinale che costeggia a mezza costa la collina retrostante il mare di Rapallo: tale collina è intersecata dall'arteria autostradale di levante A12 e dalla Strada Provinciale 31 (dalla quale nasce Via Passalacqua) che collega la cittadina rivierasca alla Ruta di Camogli. A pochi chilometri di distanza, in corrispondenza della panoramica frazione alla chiesa Millenaria si trova un'antica fonte denominata "Fons Gemina" (fonte gemella), che deve il suo nome alla particolarità di sgorgare da due distinte sorgenti. Rispetto al centro cittadino di Rapallo ci si trova inseriti in un conteso campestre aperto di tipo misto "produttivo" e "residenziale" con case sparse di origine rurale adibite ad uso abitativo la maggior parte delle quali è stata ristrutturata. In generale il sito ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, con la presenza di edifici a "casette" tipici di inizio secolo alternate ad edifici sempre a "villette" più moderni. Il sito non è raggiungibile con i mezzi pubblici: gli autobus della linea ATP (Azienda Trasporti Provinciali) più vicini si trovano a circa 2 km a valle in direzione sulla Strada Provinciale 31 (linea 80). Il centro di Rapallo ed il mare è a circa 6 km. A circa 4,3 km verso mare si arriva al casello di Rapallo dell'Autostrada di levante (A12).

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'immobile di Via Passalacqua 32c è una porzione di un fabbricato con due piani fuori terra dotato di servitù esterne di pertinenza (collegate al fabbricato) che si sviluppa sulla fascia di terreno sottostante la strada vicinale di accesso. L'unità immobiliare è rappresentata da un edificio costruito nel 2003/4 con una ampia vista panoramica aperta sulla valle sottostante. Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni per questa tipologia di fabbricato, con struttura in cemento armato, murature esterne in mattoni per le tramezze, intonaco (no cappotto termico) e tetto a più falde in coppi. Solo una porzione del fabbricato è oggetto della esecuzione. Nel suo complesso l'immobile (internamente ed esternamente) è in condizioni di conservazione buone. Via Passalacqua, che è a doppio senso di marcia ma molto stretta come carreggiata, la possibilità di parcheggio è scarsa: esistono però alcuni parcheggi nella parte a monte del fabbricato dove è presente un ampio piazzale.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'appartamento al civico 32c oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione di due livelli della palazzina. L'appartamento, di consistenza catastale di 4 vani, è composto da un ingresso, che funge la sala, 2



camere da letto, un angolo cucina, due bagni, un ripostiglio una cabina armadio, una terrazza ed un giardino entrambi aperti e panoramici sulla vallata sottostante. Entrambi i bagni sono con areazione naturale. I bagni e l'angolo cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti di tutto l'appartamento sono in piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto elettrico è con guaine sfilabile, quindi teoricamente "a norma" (non è stato possibile reperire il certificato di regolare esecuzione dell'impianto). L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è autonomo. Gli infissi sono tutti in alluminio (taglio termico) con doppio vetro. Esternamente vi sono le persiane in alluminio (colore verde). Nell'insieme l'appartamento è in ottime condizioni in quanto è stato realizzato in tempi recenti.

Il terreno adibito a giardino in corrispondenza del' appartamento posizionato al piano terra del medesimo e "a prato all'inglese" mentre la parte verso sud-est (foglio 27 mappale 493 e mappale 1232) e su fasce con muri a secco, il tutto adibito ad orto, pollaio e con una piscina esterna appoggiata su di una fascia (tale accessorio, come per altro tutto quanto è presente come arredi e accessori, non sono oggetto della procedura).

Vi è inoltre un terreno adibito a parcheggio (foglio 27 Particella 1233 Sub 11).

Si fa notare che sulla strada carraia di Via Passalacqua, in corrispondenza dell'inizio della zona urbanizzata a villette, è posizionata una barra di accesso carraio azionata da una pulsantiera alfanumerica.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rapallo (GE) - VIA PASSALACQUA 32/C, piano T-1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Gli immobili confinano a:

Villetta

Nord Est : mappale 1233, subalterno 8,
Sud Est : giardino, mappale 1232,
Sud Ovest : giardino, mappale 1232,
Nord Ovest: intercapedine, mappale 1232.

Posto auto

Nord Est : mappale 1233, subalterno 12,
Sud Est : mappale 1233, subalterno 10,
Sud Ovest : strada vicinale di Peragallo,
Nord Ovest: strada vicinale di Peragallo.

Terreno mappale 1232

Nord Est : mappale 1233, mappale 1026,
Sud Est : mappale 1026, mappale 1024, mappale 493,
Sud Ovest : mappale 493, strada vicinale di Peragallo,
Nord Ovest: strada vicinale di Peragallo, mappale 1233.

Terreno mappale 493

Nord Est : mappale 1232, mappale 1024,
Sud Est : mappale 1024, mappale 495,
Sud Ovest : mappale 4953, strada vicinale di Peragallo,
Nord Ovest: strada vicinale di Peragallo, mappale 1232.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,05 mq	89,19 mq	1	89,19 mq	2,70 m	T-1°
Terrazza	25,00 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	0,00 m	
Terrazza	8,20 mq	8,20 mq	0,1	0,82 mq	0,00 m	
Giardino	25,00 mq	25,00 mq	0,1	2,50 mq	0,00 m	
Giardino	79,60 mq	79,60 mq	0,02	1,59 mq	0,00 m	
Terreno	25,00 mq	25,00 mq	0,1	2,50 mq	0,00 m	
Terreno	285,00 mq	295,00 mq	0,02	5,90 mq	0,00 m	
Terreno	25,00 mq	25,00 mq	0,1	2,50 mq	0,00 m	



Terreno	231,00 mq	231,00 mq	0,02	4,62 mq	0,00 m	
Posto auto scoperto	65,55 mq	65,55 mq	0,2	13,11 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				131,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				131,48 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/06/1976 al 13/11/1982	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 1232 Qualità Oliveto Cl.3
Dal 03/06/1976 al 18/10/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 493 Qualità Oliveto Cl.3
Dal 13/11/1982 al 09/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 1232 Qualità Oliveto Cl.3
Dal 18/10/1996 al 01/02/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 493 Qualità Oliveto Cl.3
Dal 01/02/1997 al 09/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 493 Qualità Oliveto Cl.3
Dal 09/10/1998 al 09/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 1232 Qualità Oliveto Cl.3
Dal 09/10/1998 al 09/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 493 Qualità Oliveto Cl.3
Dal 09/01/1999 al 12/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 493 Qualità Oliveto Cl.3
Dal 09/01/1999 al 12/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 1232 Qualità Oliveto Cl.3
Dal 05/05/2003 al 12/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1233, Sub. 11, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 66



Dal 05/05/2003 al 12/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1233, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 Piano T, 1°
Dal 12/06/2003 al 15/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 1232 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 02 56 Reddito dominicale € 0,86 Reddito agrario € 0,66
Dal 12/06/2003 al 15/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1233, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 929,62 Piano T, 1°
Dal 12/06/2003 al 15/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 493 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 20 Reddito dominicale € 1,07 Reddito agrario € 0,83
Dal 12/06/2003 al 15/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1233, Sub. 11, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 66 Superficie catastale 66 mq Rendita € 269,28

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1233	7	1	A7	3	4		929,62 €	T, 1°	
	27	1233	11	1	C6	1	66	66 mq	269,28 €		

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	493				Oliveto	3	00 03 20 mq	1,07 €	0,83 €	
27	1232				Oliveto	3	00 02 56 mq	0,86 €	0,66 €	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafe del comune di Rapallo:

il certificato di residenza,

il certificato di stato di famiglia,

l'estratto di matrimonio.

il sig. **** Omissis **** risulta:

residente nel comune di Rapallo in Via Passalcqua civ.32 C,

essere coniugato con

la sig.ra **** Omissis **** a Rapallo (GE),

dal 28/12/2006, in regime di separazione dei beni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da:

**** Omissis **** (Esecutato)

nato a Torino (TO)

il 18/03/1966

residente in Via Passalacqua 32 C

c.f. ●●●●●●●●●●

**** Omissis **** (Esecutata)

nato a Genova (GE)

il 20/02/1969

residente in Via Passalacqua 32 C

c.f. ●●●●●●●●●● ●

**** Omissis **** (Figlia degli esecutati)

nato a Lavagna (GE)

il 28/01/2004

residente in Via Passalacqua 32 C

c.f. ●●●●●●●●●● ●



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/2003 al 11/05/2020	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA TRA VIVI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##BONCALIERI GIUSEPPE##	12/06/2003	17919	5107
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	01/07/2003	7439	5643
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Sul breve tratto di tramite carrabile, che serve si accesso al fabbricato, oggetto di stima, individuato al Catasto Fabbricati, f.27, m. 1233, s.4.

Sulla piazzola di parcheggio, sita nelle immediate vicinanze, individuata al Catasto Fabbricati f.27, m.1233, s.5
Inoltre nella corte annessa all'appartamento compravenduto è inserita la fossa biologica al servizi dell'edificio e che nel terreno annesso all'appartamento adiacente, sono collocati i bomboloni per il gas e i contattori per l'energia elettrica al servizio dell'intero edificio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIAVARI, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CHIAVARI il 28/07/2008
Reg. gen. 7461 - Reg. part. 998
Importo: € 458.606,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 229.303,00
Percentuale interessi: 4,75 %
Rogante: VERDE PIEPAOLO
Data: 22/07/2008



N° repertorio: 6629

N° raccolta: 2825

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CHIAVARI il 29/12/2009
Reg. gen. 11616 - Reg. part. 1804
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 2,666 %
Rogante: VERDE PIERPAOLO
Data: 22/12/2009
N° repertorio: 7593
N° raccolta: 3652
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CHIAVARI il 06/02/2019
Reg. gen. 1061 - Reg. part. 120
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 5.027,14
Spese: € 4.972,86
Data: 08/06/2017
N° repertorio: 1491
N° raccolta: 2017

Trascrizioni

- **PERMUTA**
Trascritto a CHIAVARI il 26/02/1997
Reg. gen. 1300 - Reg. part. 1058
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA-ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a CHIAVARI il 26/03/1997
Reg. gen. 1941 - Reg. part. 1582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA**
Trascritto a CHIAVARI il 15/10/1998
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 4879
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA**
Trascritto a CHIAVARI il 13/01/1999



Reg. gen. 259 - Reg. part. 216

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ESECUTIVO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CHIAVARI il 26/02/2020

Reg. gen. 1757 - Reg. part. 1385

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CHIAVARI il 18/02/2022

Reg. gen. 1635 - Reg. part. 1276

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a CHIAVARI il 17/07/2023

Reg. gen. 7584 - Reg. part. 6364

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Rapallo, come Ambito di Riqualificazione dei Territori di Presidio Ambientale a Matrice Agricola di tipo 2, 3 (AR-E-a2).

Caratteristiche generali

L'ambito comprende le parti del territorio comunale interessata in passato da attività agricole coltivate, sia a carattere estensivo che intensivo, oggi in parte dismesse, con i relativi insediamenti, ed in cui sono prevalenti gli interessi per una salvaguardia complessiva di immagine, che pur nella considerazione dell'ormai dominante ruolo abitativo contribuisca all'arresto dei fenomeni di compromissione ambientale, anche in relazione al ruolo paesistico svolto da tali ambiti.

L'edificazione esistente ha carattere sparso o a nucleo, con presenza di episodi di edificazione recente, in alcuni casi tipologicamente eterogenea e realizzata con caratteristiche e linguaggi estranei alla tradizione costruttiva rurale locale.

Obiettivo della disciplina è costituito dalla riqualificazione del rapporto tra edificato, sistema delle infrastrutture e ambiente rurale, privilegiando gli interventi di recupero abitativo e di sostegno alle funzioni di presidio del sistema ambientale.

Ai fini applicativi all'interno dell'ambito vengono individuate distinte categorie insediative e appositi settori entro cui operano precisazioni della normativa.

AR-E-a2 comprende le rimanenti parti del territorio, all'interno delle zone IS-MA;

Destinazioni d'uso ammesse

L'ambito comprende le aree aventi quale caratterizzazione dominante le attività primarie di utilizzo del suolo agricolo condotte sia in forma intensiva e con collocazione economica della produzione sia volte all'autoconsumo familiare in forma continuativa, con impiego di strutture per il deposito e la prima lavorazione dei prodotti, dei mezzi d'opera e degli animali.

R1: Residenza, comprensiva delle civili abitazioni ammesse esclusivamente nella conferma di quelle già esistenti;



R2: Abitativa del conduttore di attività e servizi rurali;

A1: Comprendente le attività per la conduzione dei fondi agricoli e di allevamento, la lavorazione conservazione e vendita diretta della produzione aziendale e le attività connesse alla filiera del bosco.

A2: Attività agrituristiche;

A3: Attività volte alla conservazione ed alla sistemazione dei sistemi vegetazionali presenti, al riassetto idrogeologico ed alla protezione civile e tutte le attività di studio e di ricerca sui sistemi ambientali e sulle sue componenti naturalistiche, ecologiche, faunistiche, morfologiche e storiche.

(S) limitatamente alle strutture già esistenti o comunque compatibili con il dominante sistema rurale.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Manutenzione ordinaria si Senza condizioni

Manutenzione straordinaria si Senza condizioni

Restauro / Risanamento conservativo si nei limiti della volumetria esistente

Ristrutturazione edilizia si Ammessi esclusivamente ove volta a migliorare i caratteri compositivi dell'edificazione esistente, ed a omologarli alle caratteristiche positive dominanti nell'ambito, e sotto le condizioni che seguono:

- Non è ammessa la conversione alla funzione abitativa di parti di fabbricato non aventi tale funzione all'atto dell'adozione del Piano, salvo che il fabbricato stesso possieda già la funzione abitativa quale dominante, pertanto nel qual caso la conversione di porzioni minoritarie della superficie non necessita di asservimenti di aree.

- Non è ammessa l'integrale conversione alla destinazione d'uso abitativa o assimilabile di interi fabbricati, o corpi di fabbrica autonomi non aventi al momento dell'adozione del Piano tale destinazione dominante, se non nel caso di interventi su fabbricati aventi idoneità alla conversione abitativa (non è mai ammessa per i manufatti ad uso deposito scorte realizzati sulla base dell'indice del precedente strumento urbanistico)

- Quale destinazione dominante, ai fini dell'applicazione dei punti che precedono, deve intendersi la destinazione impegnante più del 50% della superficie (SA + SAc) presente nell'edificio o nel corpo di fabbricato autonomo oggetto dell'intervento.

Resta fermo l'obbligo di mantenere la funzione accessoria in almeno il 30% del fabbricato.

L'idoneità alla conversione abitativa, ai fini dell'applicazione della presente norma, si intende costituita da:

- presenza di murature di perimetro in struttura muraria (pietra o laterizio) e di copertura estese per almeno il 75% della superficie laterale e della copertura delimitanti il volume da trasformare.

- Superficie di solaio esistente (SA + SAc) non inferiore a mq. 65

- Preesistenza delle condizioni di cui sopra alla data di adozione del Piano

11 di 21

- Ove risulti indispensabile al fine della conservazione dei caratteri architettonici storico-documentari di pregio del fabbricato oggetto di intervento, è consentito che l'altezza interna delle superfici destinate a funzioni abitative, ricettive o commerciali sia ridotta sino a 9/10 di quella di norma, ma in misura comunque non inferiore a quella preesistente. È altresì consentito che il rapporto della superficie dei vani di abitazione con le superfici finestrate sia ridotto sino a 1/12. Non è ammesso il cambio d'uso di edificio a totale destinazione d'uso magazzino/deposito scorte.

Sostituzione edilizia si Ammessa a condizione che l'intero sedime di nuova edificazione sia contenuto entro il perimetro costruito omoteticamente a m. 10 di distanza dal perimetro del fabbricato da demolire, e con il rispetto dei parametri edilizi disposti per la nuova edificazione autonoma e le relative caratteristiche tipologiche e compositive.

Nuova costruzione si In assenza di conduzione agricola del fondo non sono ammessi interventi di nuova edificazione fatti salvi esclusivamente quelli relativi alla miglior dotazione dei servizi pubblici e quelli, usufruenti dell'UI d'ambito esclusivamente destinati alla realizzazione di manufatti di servizio, depositi attrezzi, impianti e simili.

Ristrutturazione urbanistica no

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 69, Rapallo, Area IS-MA (Insediamento Sparso-Mantenimento) del P.T.C.P.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Ufficio Visure progetti Comune di Rapallo

Non è stato possibile reperire il progetto dell'appartamento in quanto la documentazione presente in comune a Rapallo è lacunosa rispetto all'immobile oggetto di procedura.

Esiste un permesso relativo ad una rampa carraia riconducibile al Sig. **** Omissis **** (Permesso di costruire in Sanatoria N.4467/2017) su Via Passalacqua 32c ma non è stato trovato il progetto della palazzina. E' quindi stata fatta un'ulteriore ricerca tramite il contatto dei vari professionisti che si sono occupati sia di tale pratica che dell'accatastamento dell'appartamento: la documentazione necessaria è stata quindi fornita dall' Arch. **** Omissis **** che ha svolto il ruolo di DL e ha dato la "Fine Lavori" dell'immobile oggetto di procedura.

La verifica sulla conformità dell'immobile è stata effettuata prendendo in considerazione la pratica dell'unità immobiliare risultante facente parte di un villino bifamiliare, in forza atti concessori intestati ai signori **** Omissis **** e **** Omissis **** che sono:

- Realizzazione di edificio bi-famigliare e deposito scorte N°7092/rinnov. del 12/05/98 a cura del tecnico Geom. **** Omissis ****

- Sanatoria e variante in corso d'opera N°9226 del 02/01/2003 a cura del tecnico arch. **** Omissis ****

Inoltre:

- Variante in corso d'opera con Permesso di Costruire N°9226/var del 10/11/2003 a cura del tecnico Arch. **** Omissis **** e già a nome **** Omissis **** (la cui fine lavori è del 14/01/2004).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'appartamento oggetto della procedura NON E' REGOLARE in quanto privo di una pratica edilizia che ne giustifichi la recente costruzione così come è stato rilevato in quanto sono presenti delle difformità interne ed esterne sia rispetto alla pianta catastale del 30.01.2004 a firma del Geom. **** Omissis **** sia rispetto al progetto

licenziato dalla pratica edilizia di Permesso di Costruire N°9226/var del 10/11/2003 dell'Arch. **** Omissis ****

(come rappresentato nelle TAV. 5 e 6 – Stato Autorizzato).

Dal sopralluogo effettuato sul quale è stato redatto appositi disegni di rilievo (TAV. 3 e 4 – Stato Rilevato) si evince che sono diverse le difformità e le anomalie che sono state riportate nelle TAV. 7e 8 – Stato di Raffronto:

- al piano primo la porta di accesso è stata realizzata in una diversa posizione rispetto al progetto autorizzato

- il bagno del primo piano è di dimensioni maggiori rispetto al progetto autorizzato

- al piano terra al posto del "deposito attrezzi" riportato nel progetto autorizzato è stata realizzata una partizione di tale spazio con camera da letto, cabina armadio e ripostiglio.

Le difformità interne all'abitazione possono essere sanate con una pratica in sanatoria (C.I.L.A.).

Sono da prevedere delle sanzioni che, nel caso l'istanza viene fatta in "autodenuncia" sono pari € 32,00 di "diritti di segreteria" e € 1.000,00 di sanzione, per un totale di €1.032,00, escluso il costo del tecnico

È opportuno fare una pratica di aggiornamento catastale il cui costo è pari a € 50 di presentazione pratica.

Il costo globale dell'attività di regolarizzazione delle difformità, quindi dell'espletamento della pratica C.I.L.A. e dell'aggiornamento catastale, il tutto eseguito da tecnico abilitato, compreso anche il suo onorario, si può attestarsi intorno ai € 3.000,00.



Si fa notare che sulla strada carraia di Via Passalacqua, in corrispondenza dell'inizio della zona urbanizzata a villette, è posizionata una barra di accesso carraio azionata da una pulsantiera alfanumerica.

In relazione a tale pulsantiera è emerso che è stata installata da un neo istituito "Consorzio Località Giardino Via Trea" che fa riferimento al Sig. Chiesa: interpellato il Sig. Chiesa fa però sapere che tale consorzio in realtà non è un'entità formale istituita ma è la semplice unione dei proprietari che si sono tra di loro collegati nei confronti del Comune di Rapallo a tutela degli interessi di area sulle vie carraie di area tra le quali appunto Via Passalacqua: la stessa barra di accesso carraio su Via Passalacqua non ha una pratica edilizia di riferimento.

Sono stati acquisiti i Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU) dei terreni oggetto di procedura: si evidenzia che per il terreno adibito a parcheggio (foglio 27 Particella 1233 Sub 11) questo risulta essere un "Area Urbana" quindi priva della funzione specifica come oggi utilizzata: si ipotizza che si possa prevedere una pratica edilizia dedicata (da concordare con il Comune di Rapallo) per definirne lo specifico utilizzo.

L'immobile così com'è stato analizzato è stato trovato sprovvisto dell'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): tale attestazione è stata predisposta da parte di tecnico abilitato Geom. **** Omissis **** come trasmesso alla Regione Liguria al n. 31583 (CODICE IDENTIFICATIVO: 07202131583) del 21/09/2021 (in validità fino al 21/09/2031)

L'appartamento risulta essere in Classe Energetica "G"



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rapallo (GE) - VIA PASSALACQUA 32/C, piano T-1°

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento situato nella periferia di ponente del Comune di Rapallo, in località San Martino di Noceto. Fa parte del lotto un ampio terreno adibito a giardino (in parte su fasce) e un'area urbana adibita a parcheggio. Via Passalacqua dove si trova l'appartamento è una strada vicinale che costeggia a mezza costa la collina retrostante il mare di Rapallo: tale collina è intersecata dall'arteria autostradale di levante A12 e dalla Strada Provinciale 31 (dalla quale nasce Via Passalacqua) che collega la cittadina rivierasca alla Ruta di Camogli. A pochi chilometri di distanza, in corrispondenza della panoramica frazione alla chiesa Millenaria si trova un'antica fonte denominata "Fons Gemina" (fonte gemella), che deve il suo nome alla particolarità di sgorgare da due distinte sorgenti. Rispetto al centro cittadino di Rapallo ci si trova inseriti in un conteso campestre aperto di tipo misto "produttivo" e "residenziale" con case sparse di origine rurale adibite ad uso abitativo la maggior parte delle quali è stata ristrutturata. In generale il sito ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, con la presenza di edifici a "casette" tipici di inizio secolo alternate ad edifici sempre a "villette" più moderni. Il sito non è raggiungibile con i mezzi pubblici: gli autobus della linea ATP (Azienda Trasporti Provinciali) più vicini si trovano a circa 2 km a valle in direzione sulla Strada Provinciale 31 (linea 80). Il centro di Rapallo ed il mare è a circa 6 km. A circa 4,3 km verso mare si arriva al casello di Rapallo dell'Autostrada di levante (A12).

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'immobile di Via Passalacqua 32c è una porzione di un fabbricato con due piani fuori terra dotato di servitù esterne di pertinenza (collegate al fabbricato) che si sviluppa sulla fascia di terreno sottostante la strada vicinale di accesso. L'unità immobiliare è rappresentata da un edificio costruito nel 2003/4 con una ampia vista panoramica aperta sulla valle sottostante. Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni per questa tipologia di fabbricato, con struttura in cemento armato, murature esterne in mattoni per le tramezze, intonaco (no cappotto termico) e tetto a più falde in coppi. Solo una porzione del fabbricato è oggetto della esecuzione. Nel suo complesso l'immobile (internamente ed esternamente) è in condizioni di conservazione buone. Via Passalacqua, che è a doppio senso di marcia ma molto stretta come carreggiata, la possibilità di parcheggio è scarsa: esistono però alcuni parcheggi nella parte a monte del fabbricato dove è presente un ampio piazzale.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'appartamento al civico 32c oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione di due livelli della palazzina. L'appartamento, di consistenza catastale di 4 vani, è composto da un ingresso, che funge la sala, 2 camere da letto, un angolo cucina, due bagni, un ripostiglio una cabina armadio, una terrazza ed un giardino entrambi aperti e panoramici sulla vallata sottostante. Entrambi i bagni sono con areazione naturale. I bagni e l'angolo cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti di tutto l'appartamento sono in piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto elettrico è con guaine sfilabile, quindi teoricamente "a norma" (non è stato possibile reperire il certificato di regolare esecuzione dell'impianto). L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è autonomo. Gli infissi sono tutti in alluminio (taglio termico) con doppio vetro. Esternamente vi sono le persiane in alluminio (colore verde). Nell'insieme l'appartamento è in ottime condizioni in quanto è stato realizzato in tempi recenti. Il terreno adibito a giardino in corrispondenza del' appartamento posizionato al piano terra del medesimo e "a prato all'inglese" mentre la parte verso sud-est (foglio 27 mappale 493 e mappale 1232) e su fasce con muri a secco, il tutto adibito ad orto,



pollaiolo e con una piscina esterna appoggiata su di una fascia (tale accessorio, come per altro tutto quanto è presente come arredi e accessori, non sono oggetto della procedura). Vi è inoltre un terreno adibito a parcheggio (foglio 27 Particella 1233 Sub 11). Si fa notare che sulla strada carraia di Via Passalacqua, in corrispondenza dell'inizio della zona urbanizzata a villette, è posizionata una barra di accesso carraio azionata da una pulsantiera alfanumerica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1233, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A7 - Fg. 27, Part. 1233, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 493, Qualità Oliveto - Fg. 27, Part. 1232, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 403.025,20

Metodo di stima

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti da

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Borsino Immobiliare Nazionale (BIN)

superficie dell'immobile (mq);

utilizzo di correzione;

"Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale."

Residenza - Posto auto - Terreno

Regione: Liguria

Provincia: Genova

Comune: Rapallo

Indirizzo: Via Passalacqua 32

CAP.: 16035

Dati Catastali: Fg.24, m.1233, s.7 e 11(A/7-Abitazioni in villini), m.1232 (Uliveto), m.493 (Uliveto)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie Commerciale
Abitazione			
Fg.27, m.1233,s.7, A/7			
Piano terra	53,35	100%	53,35
Piano primo	35,84	100%	35,84
Terrazzo	33,20	25,00	8,25
		8,20	0,82
Giardino	104,60	25,00	2,50
		79,60	1,59



Descrizione	Superficie lorda		Percentuale	Superficie Commerciale
Uliveto Fg.27, m.493	320,00	25,00	10%	2,50
		295,00	2%	5,90
Uliveto Fg.27, m.1232	256,00	25,00	10%	2,50
		231,00	2%	4,62
Posti auto scoperti				
Fg.27, m.1233, s.11,C/6		65,55	20%	13,11
Superficie commerciale totale				131,48

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: PERIFERICA Nuclei di S. Massimo e Martino di Noceto

Tipologia Ville e villini

Stato Conservativo Normale

Minimo 2.450,00 €

Medio 3.025,00 €

Massimo 3.600,00 €

Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI

Categoria catastale	Descrizione Tipologia Edilizia OMI	Coefficienti correttivi moltiplicato
A/8 abitazioni in villini	ville e villini	1,10

Valori OMI corretti

Minimo 2.695,00 €

Medio 3.327,50 €

Massimo 3.960,00 €

Borsino Immobiliare

Zona: SEMIPERIFERICA Nuclei di S. Massimo e Martino di Noceto

Tipologia Ville e villini

Minimo 2.286,00 €

Medio 2.803,00 €

Massimo 3.320,00 €

Valore medio di mercato unitario al mq $[(OMI+BIN)/2]$

Minimo 2.490,50 €

Medio 3.065,25 €

Massimo 3.640,00 €

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

Prezzo medio unitario €/mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile €
minimo 2.490,50 €	131,48	327.455,92 €
medio 3.065,25 €	131,48	403.025,20 €
massimo 3.640,00 €	131,48	478.564,48 €

Tenendo in considerazione lo stato conservativo dell'immobile, il valore ritenuto più vicino a quello



reale, è dato dalla media matematica dei valori medi ed è pari a: 403.025,20 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Rapallo (GE) - VIA PASSALACQUA 32/C, piano T-1°	131,48 mq	3.065,25 €/mq	€ 403.025,20	100,00%	€ 403.025,20
				Valore di stima:	€ 403.025,20

Valore di stima: € 403.025,20

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità	3000,00	€
Riduzione per una migliore commerciabilità	10,00	%

Valore finale di stima: € 360.000,00

Il valore ritenuto più congruo è pari a: 403.025,20 €

SPESE DA SOTTRARRE DAL VALORE OTTENUTO

Pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità 3.000,00 €

Valore immobile 400.025,20 €

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità si ridurrà il valore stimato del 10%, determinando così il prezzo intero da assumere in:

Valore immobile	Riduzione 10%	Valore ridotto
400.025,20 €	40.002,52 €	360.022,68 €

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di 2/3 di proprietà del Sig. **** Omissis **** è pari a € 240.000,00 (duecentoquarantamila/00 euro), che derivano dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato. Quota di 1/3 di proprietà del Sig.ra **** Omissis **** è pari a 120.000,00 (centoventimila/00 euro), che derivano dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.

360.000,00 € (trecentosessantamila/00 euro)



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 28/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ardigo' Simone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - E.257-2023 ALLEGATO A INQUADRAMENTO
- ✓ N° 2 Altri allegati - E.257-2023 ALLEGATO B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 3 Altri allegati - E.257-2023 ALLEGATO C STATO ATTUALE CONFRONTO
- ✓ N° 4 Altri allegati - E.257-2023 ALLEGATO D CATASTO
- ✓ N° 5 Altri allegati - E.257-2023 ALLEGATO E ANAGRAFE
- ✓ N° 6 Altri allegati - E.257-2023 ALLEGATO F ATTO DI COMPRAVENDITA
- ✓ N° 7 Altri allegati - E.257-2023 ALLEGATO G ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 8 Altri allegati - E.257-2023 ALLEGATO H APE
- ✓ N° 9 Altri allegati - E.257-2023 ALLEGATO I PRATICHE EDILIZIE
- ✓ N° 10 Altri allegati - E.257-2023 ALLEGATO L CDU
- ✓ N° 11 Altri allegati - E.257-2023 ALLEGATO M STIMA



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rapallo (GE) - VIA PASSALACQUA 32/C, piano T-1°

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento situato nella periferia di ponente del Comune di Rapallo, in località San Martino di Noceto. Fa parte del lotto un ampio terreno adibito a giardino (in parte su fasce) e un'area urbana adibita a parcheggio. Via Passalacqua dove si trova l'appartamento è una strada vicinale che costeggia a mezza costa la collina retrostante il mare di Rapallo: tale collina è intersecata dall'arteria autostradale di levante A12 e dalla Strada Provinciale 31 (dalla quale nasce Via Passalacqua) che collega la cittadina rivierasca alla Ruta di Camogli. A pochi chilometri di distanza, in corrispondenza della panoramica frazione alla chiesa Millenaria si trova un'antica fonte denominata "Fons Gemina" (fonte gemella), che deve il suo nome alla particolarità di sgorgare da due distinte sorgenti. Rispetto al centro cittadino di Rapallo ci si trova inseriti in un conteso campestre aperto di tipo misto "produttivo" e "residenziale" con case sparse di origine rurale adibite ad uso abitativo la maggior parte delle quali è stata ristrutturata. In generale il sito ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, con la presenza di edifici a "casette" tipici di inizio secolo alternate ad edifici sempre a "villette" più moderni. Il sito non è raggiungibile con i mezzi pubblici: gli autobus della linea ATP (Azienda Trasporti Provinciali) più vicini si trovano a circa 2 km a valle in direzione sulla Strada Provinciale 31 (linea 80). Il centro di Rapallo ed il mare è a circa 6 km. A circa 4,3 km verso mare si arriva al casello di Rapallo dell'Autostrada di levante (A12).

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'immobile di Via Passalacqua 32c è una porzione di un fabbricato con due piani fuori terra dotato di servitù esterne di pertinenza (collegate al fabbricato) che si sviluppa sulla fascia di terreno sottostante la strada vicinale di accesso. L'unità immobiliare è rappresentata da un edificio costruito nel 2003/4 con una ampia vista panoramica aperta sulla valle sottostante. Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni per questa tipologia di fabbricato, con struttura in cemento armato, murature esterne in mattoni per le tramezze, intonaco (no cappotto termico) e tetto a più falde in coppi. Solo una porzione del fabbricato è oggetto della esecuzione. Nel suo complesso l'immobile (internamente ed esternamente) è in condizioni di conservazione buone. Via Passalacqua, che è a doppio senso di marcia ma molto stretta come carreggiata, la possibilità di parcheggio è scarsa: esistono però alcuni parcheggi nella parte a monte del fabbricato dove è presente un ampio piazzale.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'appartamento al civico 32c oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione di due livelli della palazzina. L'appartamento, di consistenza catastale di 4 vani, è composto da un ingresso, che funge la sala, 2 camere da letto, un angolo cucina, due bagni, un ripostiglio una cabina armadio, una terrazza ed un giardino entrambi aperti e panoramici sulla vallata sottostante. Entrambi i bagni sono con areazione naturale. I bagni e l'angolo cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti di tutto l'appartamento sono in piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto elettrico è con guaine sfilabile, quindi teoricamente "a norma" (non è stato possibile reperire il certificato di regolare esecuzione dell'impianto). L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è autonomo. Gli infissi sono tutti in alluminio (taglio termico) con doppio vetro. Esternamente vi sono le persiane in alluminio (colore verde). Nell'insieme l'appartamento è in ottime condizioni in quanto è stato realizzato in tempi recenti. Il terreno adibito a giardino in corrispondenza del appartamento posizionato al piano terra del medesimo e "a prato all'inglese" mentre la parte verso sud-est (foglio 27 mappale 493 e mappale 1232) e su fasce con muri a secco, il tutto adibito ad orto, pollaio e con una piscina esterna appoggiata su di una fascia (tale accessorio, come per altro tutto quanto è presente come arredi e accessori, non sono oggetto della procedura). Vi è inoltre un terreno adibito a parcheggio (foglio 27 Particella 1233 Sub 11). Si fa notare che sulla strada carraia di Via



Passalacqua, in corrispondenza dell'inizio della zona urbanizzata a villette, è posizionata una barra di accesso carraio azionata da una pulsantiera alfanumerica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1233, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A7 - Fg. 27, Part. 1233, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 493, Qualità Oliveto - Fg. 27, Part. 1232, Qualità Oliveto.

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

Destinazione urbanistica: L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Rapallo, come Ambito di Riqualificazione dei Territori di Presidio Ambientale a Matrice Agricola di tipo 2, 3 (AR-E-a2). Caratteristiche generali L'ambito comprende le parti del territorio comunale interessata in passato da attività agricole coltivate, sia a carattere estensivo che intensivo, oggi in parte dismesse, con i relativi insediamenti, ed in cui sono prevalenti gli interessi per una salvaguardia complessiva di immagine, che pur nella considerazione dell'ormai dominante ruolo abitativo contribuisca all'arresto dei fenomeni di compromissione ambientale, anche in relazione al ruolo paesistico svolto da tali ambiti. L'edificazione esistente ha carattere sparso o a nucleo, con presenza di episodi di edificazione recente, in alcuni casi tipologicamente eterogenea e realizzata con caratteristiche e linguaggi estranei alla tradizione costruttiva rurale locale. Obiettivo della disciplina è costituito dalla riqualificazione del rapporto tra edificato, sistema delle infrastrutture e ambiente rurale, privilegiando gli interventi di recupero abitativo e di sostegno alle funzioni di presidio del sistema ambientale. Ai fini applicativi all'interno dell'ambito vengono individuate distinte categorie insediative e appositi settori entro cui operano precisazioni della normativa. AR-E-a2 comprende le rimanenti parti del territorio, all'interno delle zone IS-MA; Destinazioni d'uso ammesse L'ambito comprende le aree aventi quale caratterizzazione dominante le attività primarie di utilizzo del suolo agricolo condotte sia in forma intensiva e con collocazione economica della produzione sia volte all'autoconsumo familiare in forma continuativa, con impiego di strutture per il deposito e la prima lavorazione dei prodotti, dei mezzi d'opera e degli animali. R1: Residenza, comprensiva delle civili abitazioni ammesse esclusivamente nella conferma di quelle già esistenti; R2: Abitativa del conduttore di attività e servizi rurali; A1: Comprensiva delle attività per la conduzione dei fondi agricoli e di allevamento, la lavorazione conservazione e vendita diretta della produzione aziendale e le attività connesse alla filiera del bosco. A2: Attività agrituristiche; A3: Attività volte alla conservazione ed alla sistemazione dei sistemi vegetazionali presenti, al riassetto idrogeologico ed alla protezione civile e tutte le attività di studio e di ricerca sui sistemi ambientali e sulle sue componenti naturalistiche, ecologiche, faunistiche, morfologiche e storiche. (S) limitatamente alle strutture già esistenti o comunque compatibili con il dominante sistema rurale. Interventi sul patrimonio edilizio esistente Manutenzione ordinaria si Senza condizioni Manutenzione straordinaria si Senza condizioni Restauro / Risanamento conservativo si nei limiti della volumetria esistente Ristrutturazione edilizia si Ammessi esclusivamente ove volta a migliorare i caratteri compositivi dell'edificazione esistente, ed a omologarli alle caratteristiche positive dominanti nell'ambito, e sotto le condizioni che seguono: •Non è ammessa la conversione alla funzione abitativa di parti di fabbricato non aventi tale funzione all'atto dell'adozione del Piano, salvo che il fabbricato stesso possieda già la funzione abitativa quale dominante, pertanto nel qual caso la conversione di porzioni minoritarie della superficie non necessita di asservimenti di aree. •Non è ammessa l'integrale conversione alla destinazione d'uso abitativa o assimilabile di interi fabbricati, o corpi di fabbrica autonomi non aventi al momento dell'adozione del Piano tale destinazione dominante, se non nel caso di interventi su fabbricati aventi idoneità alla conversione abitativa (non è mai ammessa per i manufatti ad uso deposito scorte realizzati sulla base dell'indice del precedente strumento urbanistico) •Quale destinazione dominante, ai fini dell'applicazione dei punti che precedono, deve intendersi la destinazione impegnante più del 50% della superficie (SA + SAC) presente nell'edificio o nel corpo di fabbricato autonomo oggetto dell'intervento. Resta fermo l'obbligo di mantenere la funzione accessoria in almeno il 30% del fabbricato. L'idoneità alla conversione abitativa, ai fini dell'applicazione della presente norma, si intende costituita da: •presenza di murature di perimetro in struttura muraria (pietra o laterizio) e di copertura estese per almeno il 75% della superficie laterale e della copertura delimitanti il volume da trasformare. •Superficie di solaio esistente (SA + SAC) non inferiore a mq. 65 •Preesistenza delle condizioni di cui sopra alla data di adozione del Piano 11 di 21



•Ove risulti indispensabile al fine della conservazione dei caratteri architettonici storico-documentari di pregio del fabbricato oggetto di intervento, è consentito che l'altezza interna delle superfici destinate a funzioni abitative, ricettive o commerciali sia ridotta sino a 9/10 di quella di norma, ma in misura comunque non inferiore a quella preesistente. È altresì consentito che il rapporto della superficie dei vani di abitazione con le superfici finestrate sia ridotto sino a 1/12. Non è ammesso il cambio d'uso di edificio a totale destinazione d'uso magazzino/deposito scorte. Sostituzione edilizia si Ammessa a condizione che l'intero sedime di nuova edificazione sia contenuto entro il perimetro costruito omoteticamente a m. 10 di distanza dal perimetro del fabbricato da demolire, e con il rispetto dei parametri edilizi disposti per la nuova edificazione autonoma e le relative caratteristiche tipologiche e compositive. Nuova costruzione si In assenza di conduzione agricola del fondo non sono ammessi interventi di nuova edificazione fatti salvi esclusivamente quelli relativi alla miglior dotazione dei servizi pubblici e quelli, usufruenti dell'UI d'ambito esclusivamente destinati alla realizzazione di manufatti di servizio, depositi attrezzi, impianti e simili. Ristrutturazione urbanistica no L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 69, Rapallo, Area IS-MA (Insediamento Sparso-Mantenimento) del P.T.C.P.

Prezzo base d'asta: € 360.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 257/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 360.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Rapallo (GE) - VIA PASSALACQUA 32/C, piano T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1233, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A7 - Fg. 27, Part. 1233, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 493, Qualità Oliveto - Fg. 27, Part. 1232, Qualità Oliveto	Superficie	131,48 mq
Descrizione:	<p>DESCRIZIONE GENERALE</p> <p>L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento situato nella periferia di ponente del Comune di Rapallo, in località San Martino di Noceto. Fa parte del lotto un ampio terreno adibito a giardino (in parte su fasce) e un'area urbana adibita a parcheggio. Via Passalacqua dove si trova l'appartamento è una strada vicinale che costeggia a mezza costa la collina retrostante il mare di Rapallo: tale collina è intersecata dall'arteria autostradale di levante A12 e dalla Strada Provinciale 31 (dalla quale nasce Via Passalacqua) che collega la cittadina rivierasca alla Ruta di Camogli. A pochi chilometri di distanza, in corrispondenza della panoramica frazione alla chiesa Millenaria si trova un'antica fonte denominata "Fons Gemina" (fonte gemella), che deve il suo nome alla particolarità di sgorgare da due distinte sorgenti. Rispetto al centro cittadino di Rapallo ci si trova inseriti in un conteso campestre aperto di tipo misto "produttivo" e "residenziale" con case sparse di origine rurale adibite ad uso abitativo la maggior parte delle quali è stata ristrutturata. In generale il sito ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, con la presenza di edifici a "casette" tipici di inizio secolo alternate ad edifici sempre a "villette" più moderni. Il sito non è raggiungibile con i mezzi pubblici: gli autobus della linea ATP (Azienda Trasporti Provinciali) più vicini si trovano a circa 2 km a valle in direzione sulla Strada Provinciale 31 (linea 80). Il centro di Rapallo ed il mare è a circa 6 km. A circa 4,3 km verso mare si arriva al casello di Rapallo dell'Autostrada di levante (A12).</p> <p>DESCRIZIONE DEL FABBRICATO</p> <p>L'immobile di Via Passalacqua 32c è una porzione di un fabbricato con due piani fuori terra dotato di servitù esterne di pertinenza (collegate al fabbricato) che si sviluppa sulla fascia di terreno sottostante la strada vicinale di accesso. L'unità immobiliare è rappresentata da un edificio costruito nel 2003/4 con una ampia vista panoramica aperta sulla valle sottostante. Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni per questa tipologia di fabbricato, con struttura in cemento armato, murature esterne in mattoni per le tramezze, intonaco (no cappotto termico) e tetto a più falde in coppi. Solo una porzione del fabbricato è oggetto della esecuzione. Nel suo complesso l'immobile (internamente ed esternamente) è in condizioni di conservazione buone. Via Passalacqua, che è a doppio senso di marcia ma molto stretta come carreggiata, la possibilità di parcheggio è scarsa: esistono però alcuni parcheggi nella parte a monte del fabbricato dove è presente un ampio piazzale.</p> <p>DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA</p> <p>L'appartamento al civico 32c oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione di due livelli della palazzina. L'appartamento, di consistenza catastale di 4 vani, è composto da un ingresso, che funge la sala, 2 camere da letto, un angolo cucina, due bagni, un ripostiglio una cabina armadio, una terrazza ed un giardino entrambi aperti e panoramici sulla vallata sottostante. Entrambi i bagni sono con areazione naturale. I bagni e l'angolo cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti di tutto l'appartamento sono in piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto elettrico è con guaine sfilabile, quindi teoricamente "a norma" (non è stato possibile reperire il certificato di regolare esecuzione dell'impianto). L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è autonomo. Gli infissi sono tutti in alluminio (taglio termico) con doppio vetro. Esternamente vi sono le persiane in alluminio (colore verde). Nell'insieme l'appartamento è in ottime condizioni in quanto è stato realizzato in tempi recenti. Il terreno adibito a giardino in corrispondenza del appartamento posizionato al piano terra del medesimo e "a prato all'inglese" mentre la parte verso sud-est (foglio 27 mappale 493 e mappale 1232) e su fasce con muri a secco, il tutto adibito ad orto, pollaio e con una piscina esterna appoggiata su di una fascia (tale accessorio, come per altro tutto quanto è presente come arredi e accessori, non sono oggetto della procedura). Vi è inoltre un terreno adibito a parcheggio (foglio 27 Particella 1233 Sub 11). Si fa notare che sulla strada carraia di Via Passalacqua, in corrispondenza dell'inizio della zona urbanizzata a villette, è posizionata una barra di accesso carraia azionata da una pulsantiera alfanumerica.</p>		



Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato da: **** Omissis **** (Esecutato) nato a Torino (TO) il 18/03/1966 residente in Via Passalacqua 32 C c. [REDACTED] **** Omissis **** (Esecutata) nato a Genova (GE) il 20/02/1969 residente in Via Passalacqua 32 C c. [REDACTED] **** Omissis **** (Figlia degli esecutati) nato a Lavagna (GE) il 28/01/2004 residente in Via Passalacqua 32 C c. [REDACTED]

