

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bazzani Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 135/2023 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 .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 135/2023 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 38.270,70</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



## INCARICO

---

All'udienza del 12/04/2023, il sottoscritto Arch. Bazzani Paola, con studio in Corso Aldo Gastaldi 15/21 - 16131 - Genova (GE), email paola.bazzani.arch@gmail.com, PEC paola.bazzani@archiworldpec.it, Tel. 3474118913, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/04/2023 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) - Viale Luigi Cordano , edificio 7, interno 20, piano 4

## DESCRIZIONE

---

L'appartamento oggetto di esecuzione si trova al quarto piano di un edificio di sei piani suddiviso in trenta appartamenti, oltre le cantine di pertinenza e alcuni box auto al piano terra.

La Via Luigi Cordano è una strada privata, che parte dalla via F.lli Betti, strada che costeggia la riva destra del Torrente San Francesco e conduce fino alla Stazione FF.SS..

Dista 1 km circa dalla Stazione FF.SS. di Rapallo, 3,3 km dal casello autostradale di Rapallo e circa 2 km dalla spiaggia.

Si trova nella parte a nord rispetto la linea ferroviaria, in posizione semi centrale.

Nelle vicinanze del condominio si trovano alcuni esercizi commerciali adibiti a bar e un piccolo supermercato.

I principali servizi e le varie attività commerciali si trovano nelle vicinanze della Stazione FF.SS..

La zona è caratterizzata prevalentemente da edifici a tipologia condominiale di cinque o sei piani, a destinazione d'uso residenziale.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/05/2023.

Custode delle chiavi: So.ve.mo

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Viale Luigi Cordano , edificio 7, interno 20, piano 4

## 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 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Da informazioni assunte presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Rapallo, l'esecutata risulta di stato civile libero.

## CONFINI

---

L'appartamento confina con muri perimetrali su giardini a nord e a ovest, a sud appartamento interno 21, a est corridoio condominiale e appartamento interno 19, sopra appartamento interni 24 e 25, sotto appartamento interno 14.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,00 mq	48,00 mq	1,00	48,00 mq	2,92 m	4
Balcone scoperto	4,30 mq	4,30 mq	0,25	1,07 mq	0,00 m	4
Cantina	1,80 mq	2,00 mq	0,20	0,40 mq	2,90 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>49,47 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>49,47 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 16/05/1970	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1487, Sub. 28 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 vani Piano 4
Dal al 20/01/1979	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1487, Sub. 28 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 51 mq Piano 4
Dal al 16/07/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1487, Sub. 28 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 51 mq Piano 4
Dal al 07/06/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1487, Sub. 28 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 51 mq Rendita € 640,41 Piano 4
Dal al 11/02/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 3323, Sub. 28 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 640,41 Piano 4
Dal al 07/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 3323, Sub. 28, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 51 mq Rendita € 640,41 Piano 2 - 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## 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	3323	28	1	A3	5	4 vani	51 mq	640,41 €	2 - 4	



## **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale si differenzia dallo stato attuale: è presente una tramezza che divide il soggiorno dalla cucina, non indicata nella planimetria.

Poiché però quella tramezza rappresenta un abuso, come spiegato nel paragrafo "regolarità edilizia", lo stato attuale va ripristinato come nel progetto originario, che è conforme alla planimetria catastale attuale. Dopo tale intervento, non sono quindi necessari aggiornamenti catastali.

## **PRECISAZIONI**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma.

La sottoscritta CTU ha rilevato l'assenza della notifica degli avvisi al comproprietario, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'Avvocata Laura Bartolini, legale del creditore procedente, riferisce che tale mancanza sia dovuta all'irreperibilità dello stesso (risulterebbe emigrato all'estero) e che sono pertanto in corso gli accertamenti per reperire un indirizzo di notificazione.

## **PATTI**

---

Niente da segnalare.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile si trova in uno stato conservativo mediocre.

## **PARTI COMUNI**

---

L'immobile è inserito in un contesto condominiale con strada privata, vano scala, ascensore e caldaia quali parti in comune.

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

---

Niente da segnalare.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio ha struttura portante in cemento armato con tamponamenti in laterizio.

I prospetti esterni sono finiti con intonaco colorato tipo "Terranova" e basamento rivestito con pietra a spacco, in buono stato di manutenzione.

L'esposizione dell'appartamento è a nord, non prende sole diretto, ma è molto luminoso perchè affaccia su un'area verde e non ha edifici davanti alle finestre.

E' suddiviso in: piccolo disimpegno d'ingresso, dispensa, soggiorno con accesso al balcone, piccola cucina, bagno con WC, bidet, lavabo e vasca da bagno, camera matrimoniale.

Le pareti interne e i soffitti sono finiti con intonaco e tinta.

Le pareti del bagno e della cucina sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica decorate.

Lo stato di manutenzione complessivo è discreto, non si rilevano parti ammalorate.

I serramenti esterni hanno profili in legno a vetro singolo, si presentano datati e in cattivo stato di manutenzione.

Gli oscuranti sono avvolgibili in PVC in discreto stato di manutenzione.

Le porte interne sono rivestite in laminato.

Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono centralizzati e alimentati a gas metano.

E' dotato di ascensore e impianto citofonico.

E' annessa all'appartamento la cantina ad uso esclusivo, posta al piano secondo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Da ricerche presso l'anagrafe del Comune di Rapallo, l'esecutata è l'unica persona ivi residente.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/1979	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Segalerba	20/01/1979	18734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Chiavari	13/02/1979	1209	1064
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 16/07/1989	**** Omissis ****	<b>dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			16/07/1989		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria di Chiavari	02/04/1991	2590	2117
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/02/2012	**** Omissis ****	<b>dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			11/02/2012		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria di Chiavari	07/12/2012	9096	7327
		<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:

- Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza è depositato agli atti.

Non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità a seguito della morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rispettivamente madre e padre degli attuali proprietari.

Tale mancanza è stata segnalata dalla sottoscritta CTU in data 26/04/2023.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 10/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- **atto di compravendita**  
Trascritto a Chiavari il 13/02/1979  
Reg. gen. 1209 - Reg. part. 1064  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **certificato di denunciata successione**  
Trascritto a Chiavari il 07/12/2012  
Reg. gen. 9096 - Reg. part. 7327  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **certificato di denunciata successione**  
Trascritto a Chiavari il 07/12/2012  
Reg. gen. 9096 - Reg. part. 7327  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **atto di pignoramento**  
Trascritto a Chiavari il 28/03/2023  
Reg. gen. 3151 - Reg. part. 2629  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura consistono in € 294 per ogni trascrizione, € 35 per le ipoteche volontarie, lo 0,5 di imposta ipotecaria sul totale iscritto (minimo € 200).

Sono previste inoltre € 59 di bolli, € 35 di tasse ipotecarie.

Il calcolo complessivo sarà effettuato dall'Agenzia delle Entrate dopo l'emissione del decreto di trasferimento.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile è inserito in zona AR-B-uc (Ambito di Riqualificazione dei sistemi urbani da consolidare) del PUC vigente.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---



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.

Da ricerche effettuate presso l'Edilizia Privata del Comune di Rapallo è risultato il progetto di costruzione n. 36/1968 approvato con licenza edilizia n. 1520 del 15/03/1968.

Dal confronto con lo stato attuale è risultata una difformità riguardante la presenza di una tramezza interna che divide il soggiorno dalla cucina: il progetto originario prevedeva invece l'angolo cottura ricavato nel soggiorno. Secondo il regolamento comunale, la superficie del locale cucina non può essere inferiore a 9 mq. La cucina attuale ha invece superficie pari a 4,15 mq e quindi non è a norma.

Tale tramezza non può essere mantenuta ed è necessario ripristinare i locali come da progetto originario. La demolizione parziale di tale tramezza, con le opere di finitura necessarie, ha un costo prudenzialmente stimato in € 1800,00.

E' presente il decreto di abitabilità n. AB/36/68 del 18/08/1969

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Da ricerche presso I.R.E. Liguria non è risultato in banca dati l'APE che pertanto è stato prodotto con il n. 07202325221, con scadenza il 14/06/2033 e allegato alla perizia.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.904,00



Da informazioni assunte dall'amministratore di condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è risultato un debito relativo al consuntivo dell'esercizio compreso tra il 01.07.2021 e il 30.06.2022, pari a € 2.139,33.

Per le spese dovute relative al preventivo per la gestione compresa tra il 01.07.2022 e il 30.06.2023 (salvo conguaglio), il debito è pari a € 1.765,40.

Il debito complessivo, riferito all'esercizio in corso e al precedente, è quindi pari a € 3.904.

Non sono state deliberate spese di amministrazione straordinaria.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Viale Luigi Cordano , edificio 7, interno 20, piano 4  
L'appartamento oggetto di esecuzione si trova al quarto piano di un edificio di sei piani suddiviso in trenta appartamenti, oltre le cantine di pertinenza e alcuni box auto al piano terra. La Via Luigi Cordano è una strada privata, che parte dalla via F.lli Betti, strada che costeggia la riva destra del Torrente San Francesco e conduce fino alla Stazione FF.SS.. Dista 1 km circa dalla Stazione FF.SS. di Rapallo, 3,3 km dal casello autostradale di Rapallo e circa 2 km dalla spiaggia. Si trova nella parte a nord rispetto la linea ferroviaria, in posizione semi centrale. Nelle vicinanze del condominio si trovano alcuni esercizi commerciali adibiti a bar e un piccolo supermercato. I principali servizi e le varie attività commerciali si trovano nelle vicinanze della Stazione FF.SS.. La zona è caratterizzata prevalentemente da edifici a tipologia condominiale di cinque o sei piani, a destinazione d'uso residenziale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 3323, Sub. 28, Zc. 1, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 44.523,00

La stima dell'immobile viene effettuata secondo il sistema sintetico - comparativo, considerando cioè il valore di mercato a metro quadro di appartamenti, omogenei per ubicazione, accessibilità, vicinanza al centro cittadino, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per superficie e per stato di conservazione, nonché sulla personale esperienza dell'estimatore.

Si è quindi comparato tale valore di mercato con i parametri orientativi desunti dai rapporti immobiliari provenienti dalle principali fonti di ricerca accreditate nel settore:

- OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) riferito al 2° semestre 2022, zona B1/centrale/centro e quartieri limitrofi: valore min. €/mq 1550 - max €/mq 2300.
- Borsino Immobiliare, zone centrali: valore medio €/mq 1895. Definisce la dinamicità del mercato immobiliare, alta.



Si ritiene quindi che il più probabile valore di mercato sia pari a €/mq 1.800.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rapallo (GE) - Viale Luigi Cordano , edificio 7, interno 20, piano 4	49,47 mq	1.800,00 €/mq	€ 89.046,00	50,00%	€ 44.523,00
				Valore di stima:	€ 44.523,00

Valore di stima: € 44.523,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1800,00	€
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 38.270,70**

Al prezzo di stima è stato decurtato il costo per l'eliminazione della tramezza abusiva tra il locale soggiorno e l'angolo cottura, pari a € 1800.00 (oneri di regolarizzazione urbanistica).

E' stato inoltre dedotto un importo percentuale, pari al 5%, per il rischio assunto per mancata garanzia.

Occorre poi considerare nella fattispecie, che trattasi di sola quota dell'intero, per di più inferiore al 51% dell'immobile.

Ciò impedisce una normale fruibilità diretta dello stesso o quanto meno ne ostacola la libera contrattazione a livello di locazione o vendita (dovendo sempre provocare l'intervento dell'altro comproprietario, e, nel caso, rivolgendosi all'Autorità giudiziaria per dirimere eventuali disaccordi o per lo scioglimento della comunione).

Si ritiene quindi adeguato, per i suddetti motivi, applicare una decurtazione pari al 5% indicata alla voce "altro".



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 21/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bazzani Paola

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia in formato privacy
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - progetto di costruzione n. 36/1968
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - APE
- ✓ N° 6 Foto
- ✓ N° 7 Altri allegati - rilievo in scala 1:100
- ✓ N° 8 Altri allegati - famiglia anagrafica



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Viale Luigi Cordano , edificio 7, interno 20, piano 4  
L'appartamento oggetto di esecuzione si trova al quarto piano di un edificio di sei piani suddiviso in trenta appartamenti, oltre le cantine di pertinenza e alcuni box auto al piano terra. La Via Luigi Cordano è una strada privata, che parte dalla via F.lli Betti, strada che costeggia la riva destra del Torrente San Francesco e conduce fino alla Stazione FF.SS.. Dista 1 km circa dalla Stazione FF.SS. di Rapallo, 3,3 km dal casello autostradale di Rapallo e circa 2 km dalla spiaggia. Si trova nella parte a nord rispetto la linea ferroviaria, in posizione semi centrale. Nelle vicinanze del condominio si trovano alcuni esercizi commerciali adibiti a bar e un piccolo supermercato. I principali servizi e le varie attività commerciali si trovano nelle vicinanze della Stazione FF.SS.. La zona è caratterizzata prevalentemente da edifici a tipologia condominiale di cinque o sei piani, a destinazione d'uso residenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 3323, Sub. 28, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito in zona AR-B-uc (Ambito di Riqualficazione dei sistemi urbani da consolidare) del PUC vigente.

**Prezzo base d'asta: € 38.270,70**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 135/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.270,70**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rapallo (GE) - Viale Luigi Cordano , edificio 7, interno 20, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 3323, Sub. 28, Zc. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	49,47 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in uno stato conservativo mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento oggetto di esecuzione si trova al quarto piano di un edificio di sei piani suddiviso in trenta appartamenti, oltre le cantine di pertinenza e alcuni box auto al piano terra. La Via Luigi Cordano è una strada privata, che parte dalla via F.lli Betti, strada che costeggia la riva destra del Torrente San Francesco e conduce fino alla Stazione FF.SS.. Dista 1 km circa dalla Stazione FF.SS. di Rapallo, 3,3 km dal casello autostradale di Rapallo e circa 2 km dalla spiaggia. Si trova nella parte a nord rispetto la linea ferroviaria, in posizione semi centrale. Nelle vicinanze del condominio si trovano alcuni esercizi commerciali adibiti a bar e un piccolo supermercato. I principali servizi e le varie attività commerciali si trovano nelle vicinanze della Stazione FF.SS.. La zona è caratterizzata prevalentemente da edifici a tipologia condominiale di cinque o sei piani, a destinazione d'uso residenziale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Da ricerche presso l'anagrafe del Comune di Rapallo, l'esecutata è l'unica persona ivi residente.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

- **atto di pignoramento**

Trascritto a Chiavari il 28/03/2023

Reg. gen. 3151 - Reg. part. 2629

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

