
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Guerisoli Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 488/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 488/2023 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 81.600,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23

INCARICO

In data 12/03/2024, il sottoscritto Geom. Guerisoli Marco, con studio in Via Isonzo, 27 - 16147 - Genova (GE), email marco.guerisoli@gmail.com, PEC marco.guerisoli@geopec.it, Tel. 3389661249, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/03/2024 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) - Corso Goffredo Mameli n. 265, scala A, interno 15, piano 5 (Coord. Geografiche: 44.35200009100227, 9.221059620413145)

DESCRIZIONE

Trattasi di:

Appartamento ubicato al piano quinto (sesto fuori terra) e Cantina ubicata al piano primo sottostrada, siti in C.so Goffredo Mameli n. 265A (facenti parte del Condominio Antares), entrambi di proprietà di **** Omissis **** per la quota dell'intero.

Il Condominio è costituito da un unico edificio, suddiviso nelle scale A e B.

Gli immobili oggetto della presente procedura (appartamento e cantina) fanno parte della Scala A.

L'Appartamento è composto da ingresso direttamente nel soggiorno, cucina, camera da letto, bagno con doccia, e disimpegno (tra il bagno e la camera) con rubinetto e lavandino, chiuso all'interno di simil armadio a muro.

E' altresì presente un balcone accessibile dal soggiorno.

Al piano primo sottostrada è presente un locale ad uso cantina, privo di identificativo numerico; nell'Atto di Compravendita è indicato che il locale è contraddistinto dal numero 12. In occasione del Sopralluogo il sottoscritto ha accertato che la cantina adiacente (a sinistra) è identificata dal numero 13.

L'area è dotata sia dei servizi di urbanizzazione primaria, sia secondaria.

Il contesto è di tipo residenziale/commerciale; gli immobili sono situati a circa 1 km di distanza dal casello autostradale di Rapallo, sono vicini ai negozi e al centro cittadino.

Bassa facilità di parcheggio.

Il Condominio (scale "A" e "B") è dotato di ascensore.

L'accesso all'area condominiale avviene tramite cancellata carrabile e pedonale posta direttamente su Corso Goffredo Mameli.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Corso Goffredo Mameli n. 265, scala A, interno 15, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

A tal fine si rimanda alla Certificazione Notarile della Dott.ssa Giulia Barbagallo datata 6/12/2023 e successive ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto in data 22/09/2024.

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)

A pag. 2 dell'Atto di Compravendita Notaio Giulio Grilli del 23/02/2009 (rep. n. 25318, raccolta n. 13069) con il quale l'odierna esecutata ha acquistato gli immobili oggetto della presente procedura è così indicato: "parte acquirente ... omissis ... dichiara di essere in stato di libertà da vincoli matrimoniali".

CONFINI

L'appartamento (interno 15) confina con:

muri perimetrali su due lati (sud ed est), vano scale (ovest), appartamento interno 14 della scala "A" (nord).
Sopra e sotto altri appartamenti.

La cantina (identificata sull'Atto di Compravendita con il n° 12) confina con:

muri perimetrali (nord), cantina n°11 (est), corridoio condominiale (sud), cantina n° 13 (ovest).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	3,00 m	5
Balcone scoperto	4,50 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	5
Cantina	3,80 mq	4,70 mq	0,20	0,94 mq	2,07 m	S1
Totale superficie convenzionale:				57,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,19 mq		

Ai fini dell'attribuzione del valore è necessario determinare preliminarmente la consistenza del bene.

Per il calcolo della consistenza è stata misurata la dimensione dei locali.

La consistenza così ottenuta è stata espressa secondo il parametro caratteristico adottato per il calcolo del valore in comune commercio di porzioni urbane e cioè la "superficie commerciale".

Misurazione:

a) vani principali e accessori diretti:

la "superficie commerciale" è stata calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste 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 sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 [cm], mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 [cm].

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I collegamenti verticali interni sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare: per i balconi, le terrazze e similari la superficie è stata misurata fino al contorno esterno; per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie è stata misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare: La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è stata così misurata: per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata:

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare: Superficie scoperta, la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari:

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

-nella misura del 30%, fino a mq. 25;

-nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

-nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

-nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

la superficie delle pertinenze accessorie è pari: al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

L'altezza indicata pari a 3,00 [m] rappresenta l'altezza dei locali dell'Appartamento, ad eccezione del locale disimpegno tra il bagno e la camera che presenta un'altezza pari a 2,66 [m], mentre il locale cantina presenta un'altezza pari a 2,07 [m].

Per la determinazione della Superficie omogeneizzata (= superficie convenzionale) sono stati applicati i coefficienti per ciascuna tipologia di pertinenza (esclusive di ornamento ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare) e nello specifico 0,25 per i balconi e 0,20 per la cantina.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/10/1989 al 11/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 820, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5
Dal 11/02/2000 al 29/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1604, Sub. 56, Zc. 1 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 1.762,41
Dal 29/12/2008 al 23/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1604, Sub. 57, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 560,36
Dal 23/02/2009 al 03/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1604, Sub. 57, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 Superficie catastale 57 mq Rendita € 560,36 Piano 5

La data del 03/04/2024 (relativa al periodo dal 23/02/2009 al 03/04/2024) corrisponde a quella della visura catastale acquisita dal sottoscritto.

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
	30	1604	57	1	A3	5	3,5	57 mq	560,36 €	5	

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	
30	1604										

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In occasione del Sopralluogo del 5/4/2024, per quanto riguarda l'Appartamento, raffrontando lo stato dei luoghi con quanto rappresentato sulla Planimetria Catastale in Atti, datata 10/02/2009, si sono rilevate le seguenti difformità interne:

- realizzazione di tramezza di spessore 10 [cm] (h parete 2,50 [m] con vetrata di h=0,50 [m] nella parte superiore) all'interno della camera da letto, con creazione di "cabina armadio" (lunghezza 3,46 [m] x larghezza 0,90 [m]), accessibile con porta scorrevole in vetro;
- realizzazione di finestra passavivande (L= 0,90 [m] x H = 0,77 [m]) nella parete divisoria tra la cucina ed il soggiorno.

Occorre redigere, contestualmente alla pratica di regolarizzazione edilizia, un aggiornamento catastale (tramite pratica docfa) con un costo di circa € 500,00 (spese tecniche con oneri fiscali e diritti catastali).

Per regolarizzare l'aspetto edilizio dovrà essere presentata una Pratica di Sanatoria per opere interne (presso l'Ufficio S.U.E. Edilizia Privata del Comune di Rapallo) con un costo di circa € 1.500,00 (spese tecniche ed oneri fiscali), i diritti di segreteria sono quantificati in € 366,00, nonché andrà versata la sanzione amministrativa pari a circa € 1.000,00.

PRECISAZIONI

Si segnala che nell'Atto di Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione del **** Omissis ****, è riportato quale indirizzo dei due immobili (appartamento e cantina), Via **** Omissis ****.

A seguito di variazione toponomastica richiesta dal Comune l'indirizzo attuale è **** Omissis ****.

PATTI

A pag. 2 dell'Atto di Compravendita Notaio Giulio Grilli del **** Omissis **** con il quale l'odierna esecutata ha acquistato gli immobili oggetto della presente procedura è così indicato:

"parte acquirente ... omissis ... dichiara di essere in stato di libertà da vincoli matrimoniali".

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è attualmente abitato ed è in discreto stato manutentivo e conservativo.

Sono tuttavia presenti alcuni di fenomeni di umidità/condensa sia sul soffitto del soggiorno, sia sulle pareti/soffitti del bagno e della cucina.

Per quanto potuto accertare in sede di Sopralluogo si sono riscontrati ammaloramenti del cornicione condominiale con conseguenti marcate esfoliazioni dell'intonaco, efflorescenze, presenti anche sul soffitto del balcone.

Il locale cantina si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Si rimanda all'Atto di Compravendita del Notaio Dott. Giulio Grilli del **** Omissis **** (riportato in allegato), nonché al Regolamento di Condominio (riportato in allegato).

A pagina 5 dell'Atto di Compravendita è così riportato:

"è compresa nella vendita la quota millesimale di pertinenza degli immobili acquistati, corrispondente alle parti comuni, indicate nel regolamento di condominio in vigore".

Nel Regolamento di Condominio all'art. I - Quote dei partecipanti" è così riportato:

"tutti i condomini devono concorrere nelle spese necessarie per la conservazione ed il buon godimento delle parti comuni e per la prestazione dei relativi servizi, in ragione delle rispettive aliquote espresse in millesimi nella tabella allegata al presente Regolamento".

All'articolo "II - valore delle quote di comproprietà", è così indicato:

"i valori proporzionali delle singole proprietà costituenti il condominio sono indicati nella colonna A della tabella allegata. Nessuno condomino potrà rinunciare né ai suoi diritti di comproprietà sulle cose comuni, né all'uso di uno o di tutti i servizi comuni allo scopo di essere esonerato dai relativi contributi a suo carico in virtù delle norme del presente regolamento o per legge".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevata l'esistenza di "servitù, censo, livello e usi civici" gravanti sui beni pignorati.

Non risultano sussistere atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non accertabili

Per l'APPARTAMENTO:

Esposizione: sud / est

Altezza interna utile: $h=3.0$ [m], ad eccezione del disimpegno tra il bagno e la camera che presenta una altezza di $2,66$ [m].

Strutture verticali: cemento armato in normale stato di conservazione sulla scorta di mero esame visivo.

Solai: latero-cemento in normale stato di conservazione sulla scorta di mero esame visivo.

Copertura: piana, stato di manutenzione non accertabile.

Pareti esterne ed interne: tamponature in laterizio, con rivestimento in klinker (in discreto stato di conservazione).

Pareti e soffitti: tramezzature interne in laterizio, intonate e tinteggiate (in sufficiente stato di conservazione); si segnala la presenza di alcune macchie di umidità/condensa, sia sul soffitto del soggiorno, sia sulle pareti/soffitto del bagno e della cucina.

Pavimentazione interna: in graniglia mentre il bagno è piastrellato (in normale stato di conservazione).

Pavimentazione balcone: in piastrelle (in normale stato di conservazione).

Parapetto balcone: in ferro (ringhiera) in sufficiente stato di conservazione.

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in alluminio, con doppi vetri (in discreto stato di conservazione), con tende oscuranti a rullo.

Porte interne: in legno, scorrevoli a scomparsa, in discreto stato di conservazione.

Porta di ingresso: in legno, blindata, in discreto stato di conservazione.

Vano scala condominiale: in muratura con pavimentazione in graniglia (in discreto stato di conservazione).

Androne di ingresso: in muratura con pavimentazione in graniglia (in discreto stato di conservazione).
Impianto elettrico: sottotraccia / in assenza di certificazione a norma; sono presenti alcuni punti luce con cavi elettrici volanti.
Impianto idrico: sottotraccia / in assenza di certificazione a norma.
Impianto di riscaldamento: di tipo centralizzato, con termosifoni in alluminio dotati di valvole termostatiche e ripartitori di calore; tubazioni sottotraccia /in assenza di certificazione a norma.
Per la produzione dell'acqua calda sanitaria (ACS) è presente una Calderina marca Vaillant, modello Turbomag, installata sul balcone.
E' presente impianto di condizionamento, con unità esterna posizionata sul balcone, con due split installati nel soggiorno e nella camera.
Impianto citofonico solo audio: in discreto stato di conservazione.

Per la CANTINA:

è posta al piano seminterrato del medesimo fabbricato (scala A); sulla porta non è presente numerazione identificativa, ma sull'Atto di Compravendita viene indicata con il numero **** Omissis ****.
E' raggiungibile attraverso le scale dal pianerottolo di ingresso; oltrepassata una porta in ferro, si percorre il breve corridoio e poi occorre svoltare a destra e la cantina si trova alla destra della confinante cantina **** Omissis ****.
E' dotata di porta di accesso in alluminio.
Trattasi di locale di ridotte dimensioni, con porta di accesso in alluminio (in buone condizioni); è privo di finestra e presenta un'altezza pari a 2,07 [m].
Presenta pavimentazione in piastrelle, le pareti ed il soffitto sono intonacate, il tutto in sufficiente stato di conservazione (sono visibile esfoliazioni dell'intonaco).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/04/2022
- Scadenza contratto: 31/03/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

Sulla base sia di quanto riscontrato in occasione del Sopralluogo, sia degli accertamenti compiuti in data 23/07/2024, presso l'Agenzia delle Entrate di Genova 2, l'immobile risulta occupato dal **** Omissis ****, cod. fiscale: **** Omissis ****), in virtù del Contratto di Locazione **** Omissis ****.
Richiedente la registrazione l'odierna eseguita (cod. fiscale: ##
Contratto relativo a : L1: locazione di immobile ad uso abitativo.
Il Contratto ha una durata di 3 (tre) anni dall'11/04/2022 al 31/03/2025.
Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il Contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato art. 3.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 550,00

Considerato che il Pignoramento è stato trascritto in data **** Omissis ****, quindi successivamente alla data di registrazione del Contratto di locale abitativa (**** Omissis ****), il suddetto Contratto è opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/2000 al 23/12/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. ssa Teresa Palumbo	11/02/2000	39786	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	17/02/2000	1250	948
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Rho	21/02/2000	183			
Dal 23/12/2008 al 29/12/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Fabio Diaferia	23/12/2008	18670	7162
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	31/12/2008	13154	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Milano 6	29/12/2008	37241			
Dal 29/12/2008 al 23/02/2009	**** Omissis ****	Verbale di Assemblea Straordinaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giulio Grilli	29/12/2008	25198	12971
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 3	14/01/2009	313	
Dal 23/02/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giulio Grilli	23/02/2009	25318	13069
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	05/03/2009	1997	1512
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 3	04/03/2009	1805	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'Atto di Compravendita del Notaio Dott. Giulio Grilli del 23/02/2009 (**** Omissis ****), viene inserito in allegato.

Si segnala che nell'Atto di Compravendita l'appartamento è identificato catastalmente dal subalterno **** Omissis ****); a seguito della Variazione della Destinazione (da Ufficio ad Abitazione) del 10/02/2009, l'originario subalterno **** Omissis **** è stato soppresso ed è stato costituito il nuovo ed attuale subalterno **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 22/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 05/03/2009

Reg. gen. 1998 - Reg. part. 254
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Notaio Dott. Giulio Grilli
Data: 23/02/2009
N° repertorio: 25319
N° raccolta: 13070
Note: Grava su **** Omissis ****.

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Padova il 23/08/2018
Reg. gen. 8335 - Reg. part. 977
Quota: 1/1
Importo: € 895.178,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 447.589,18
Data: 10/08/2018
N° repertorio: 11
Note: Grava su **** Omissis ****.
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ingunzione fiscale (art. 7 comma 2, lettera GG quater D.L. n. 70 del 2011)
Iscritto a Padova il 19/01/2023
Reg. gen. 562 - Reg. part. 42
Quota: 1/1
Importo: € 465.607,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 226.843,35
Data: 31/07/2018
N° repertorio: 350282
Note: Grava su **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 28/11/2023
Reg. gen. 12080 - Reg. part. 10091
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Grava su **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente dal 16/10/2019, approvato con D.G.R. n. 789 del 2019, classifica gli immobili oggetto della presente procedura secondo l'articolo 52 delle norme del PUC; come suddivisione in ambiti con servizi pubblici : AR-B-uc, Ambito di riqualificazione dei sistemi urbani da consolidare.

Nel Piano Regolatore vigente sino al 15/10/2019 gli immobili erano classificati in zona B1, Totalmente o parzialmente edificato.

Nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico gli immobili ricadono in zona TU, Aree Urbane: tessuti urbani (TU), disciplinata dall'art.38 delle N.T.A. del PTCP.

Nella Zonizzazione Acustica gli immobili ricadono 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 riguarda i Vincoli Territoriali gli immobili ricadono in zona di Centro abitato, Delibera C.C. n.65 del 5/12/1995.

Limitazione art. 4 LR 30/2019: Viabilità pubblica - fascia 50 m e Ambiti di conservazione PUC.

Zona di Vincolo Galasso, fascia 150 metri dalla sponda dei corsi d'acqua, disciplinata dall'art. 142 del D.Lgs 42/2004.

Nel Piano di Bacino gli immobili ricadono in zona Pg0, suscettività al dissesto molto bassa, disciplinata dalle norme del Piano di Bacino.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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 gli immobili oggetto di pignoramento è stato realizzato in forza della Licenza di Costruzione n. 825 del 22/09/1959, riportata in allegato.

Il Permesso di Abitabilità è stato rilasciato in data 30/11/1961 con il n. 930.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Si allega l'Attestato di Prestazione Energetica **** Omissis **** redatto dal **** Omissis ****, in quanto ancora valido al momento della redazione del presente Elaborato (scadenza 08/04/2026).

Dalle ricerche effettuate presso lo Sportello Unico dell'Edilizia, Ufficio Visura Progetti del Comune di **** Omissis **** non sono state rinvenute pratiche edilizie relative all'appartamento ed alla antina in esame.

E' stata rinvenuta unicamente la Licenza di Costruzione relativa alla costruzione dello stabile ed il relativo decreto di abitabilità.

La Tavola "piani correnti" allegata al Progetto relativo alla costruzione della casa "A" in **** Omissis ****, presenta difformità, sia rispetto alla stessa Planimetria Catastale dell'Appartamento in atti (risalente al 10/02/2009), sia rispetto a quanto accertato in sede di Sopralluogo.

Le difformità riguardano:

- è stata realizzata una tramezza di spessore 10 [cm] (h parete 2,50 [m] con vetrata di h=0,50 [m] nella parte superiore) all'interno della camera da letto, con creazione di "cabina armadio" (lunghezza 3,46 [m] x larghezza 0,90 [m]), accessibile con porta scorrevole in vetro;
- è stata realizzata una finestra passavivande (L= 0,90 [m] x H = 0,77 [m]) nella parete divisoria tra la cucina ed il soggiorno.

Le suddette opere edilizie possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una Pratica di Sanatoria per opere interne (presso l'Ufficio S.U.E. Edilizia Privata del Comune di Rapallo) con un costo di circa € 1.500,00 (spese tecniche ed oneri fiscali), i diritti di segreteria sono quantificati in € 366,00, nonché andrà versata la sanzione amministrativa pari a circa € 1.000,00.

Il tutto dovrà essere corredato dall'aggiornamento catastale, già dettagliato nel relativo paragrafo.

Il sottoscritto non può esprimersi in merito alla regolarità edilizia del locale Cantina, in quanto non sono state rinvenute tavole grafiche rappresentanti la stessa.

L'unica planimetria a disposizione è quella catastale datata 02/02/1990 che, per quanto potuto accertare, risulta conforme allo stato dei luoghi.

I costi per la revisione/adeguamento degli impianti sono quantificati in € 2000,00.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte del sottoscritto Ausiliario di fornire dati e informazioni complete, nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni di 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'identificazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni 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 orientati previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere 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 della 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: € 2.560,29

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 169,58

Importo spese straordinarie già deliberate: € 169,58

L'Amministratore dello Stabile, nella persona del **** Omissis ****, con e-mail del 19/09/2024, ha comunicato al sottoscritto quanto segue:

- 1) Importo annuo delle spese fisse di gestione / manutenzione (spese condominiali ordinarie preventivo gestione 2023/2024 **** Omissis ****);
 - 2) Spese straordinarie, deliberate con riunione consiglieri di condominio il 27/05/2024, per lavori di ripristini del cornicione condominiale e ripristino infiltrazioni **** Omissis **** (scadute);
 - 3) Importo delle Spese condominiali scadute: **** Omissis **** (lavori di ripristino del cornicione condominiale e ripristino infiltrazioni - scadenza ricevimento del verbale riunione consiglieri del 27/05/2024);
le spese di gestione ordinaria risultano ad oggi saldate;
 - 4) Eventuali cause in corso (escluso il presente pignoramento) tra la **** Omissis **** ed altri Condomini: nessuna;
 - 5) Millesimi generali **** Omissis ****.
- Copia del Regolamento Condominiale viene riportato in allegato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, 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 (Appartamento con Cantina).

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Corso Goffredo Mameli n. 265, scala A, interno 15, piano 5
Trattasi di: Appartamento ubicato al piano quinto (sesto fuori terra) e Cantina ubicata al piano primo sottostrada, siti in C.so Goffredo Mameli n. 265A (facenti parte del Condominio Antares), entrambi di proprietà di **** Omissis **** per la quota dell'intero. Il Condominio è costituito da un unico edificio, suddiviso nelle scale A e B. Gli immobili oggetto della presente procedura (appartamento e cantina) fanno parte della Scala A. L'Appartamento è composto da ingresso direttamente nel soggiorno, cucina, camera da letto, bagno con doccia, e disimpegno (tra il bagno e la camera) con rubinetto e lavandino, chiuso all'interno di simil armadio a muro. E' altresì presente un balcone accessibile dal soggiorno. Al piano primo sottostrada è presente un locale ad uso cantina, privo di identificativo numerico; nell'Atto di Compravendita è indicato che il locale è contraddistinto dal numero 12. In occasione del Sopralluogo il sottoscritto ha accertato che la cantina adiacente (a sinistra) è identificata dal numero 13. L'area è dotata sia dei servizi di urbanizzazione primaria, sia secondaria. Il contesto è di tipo

residenziale/commerciale; gli immobili sono situati a circa 1 km di distanza dal casello autostradale di Rapallo, sono vicini ai negozi e al centro cittadino. Bassa facilità di parcheggio. Il Condominio (scale "A" e "B") è dotato di ascensore. L'accesso all'area condominiale avviene tramite cancellata carrabile e pedonale posta direttamente su Corso Goffredo Mameli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1604, Sub. 57, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 1604

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

Valore di stima del bene: € 85.968,42

La stima del bene è stata effettuata in applicazione dei seguenti criteri:

Inizialmente sono state effettuate indagini relative ai prezzi di effettivo realizzo e/o ai prezzi proposti di vendita, al netto dei ribassi d'asta, in procedure esecutive e/o concorsuali per immobili con caratteristiche analoghe.

Nello specifico sono state effettuate ricerche attraverso il portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) ed il sito web www.astegiudiziarie.it, nel quale sono pubblicati gli immobili in vendita all'asta su disposizione del Tribunale di Genova.

Impostando parametri di ricerca per immobili della medesima categoria (immobili di tipo residenziale) e tipologia, nel "raggio" di un paio chilometri rispetto all'immobile in oggetto, si è ottenuto il seguente unico comparabile, con relativo prezzo di aggiudicazione:

- | |
|---|
| Comparabile 1
(fonte: aste giudiziarie.it) |
| Via del Molinello n. 10D/12, Rapallo |
| Categ. Catastale: A3 |
| Superficie: 52 mq |
| Vani: 3,5 |
| Piano: 3 |
| Rendita catastale:
€ 479,01 |
| Zona: periferica |
| Prezzo di aggiudicazione:
€ 68.000 |
| Prezzo a mq:
€ 1.307,69 |

Analizzando quindi immobili in asta con relativi prezzi proposti di vendita, si è ottenuto il seguente unico comparabile:

Comparabile 2 (fonte: aste giudiziarie.it)
Via del Molinello n. 10D/10, Rapallo
Data udienza: 25/09/2024
Categ. Catastale: A/3
Superficie: 59 mq
Vani: 3,5
Piano: 2
Rendita catastale: € 479,01
Zona: periferica
Prezzo base: 69.740,00
Prezzo a mq: € 1.182,03

Immobile da periziare
C.so Goffredo Mameli n. 265A/15, Rapallo
Data di Vendita: -
Categoria Catastale: A/3
Superficie: 57 mq
Vani: 3,5
Piano: 5
Rendita catastale: € 560,36
Zona: centrale
Prezzo di vendita:
Prezzo a mq:

Il sottoscritto ha quindi effettuato ricerche di immobili interessati da Compravendite (con effettivi prezzi di realizzo), attraverso indagini presso il Catasto (visure catastali) e la Conservatoria dei Registri Immobiliari (visure ipotecarie), dislocati nelle vicinanze (tramite l'individuazione dei limiti di zona entro i quali vi si possono trovare caratteristiche omogenee) e con caratteristiche (in primis la categoria catastale) rapportabili a quello oggetto di Perizia.

Dalle ricerche non sono emerse Compravendite, risultanti da recenti Atti di Vendita, utilizzabili per la presente Stima.

Il sottoscritto ha quindi analizzato:

- la banca dati del "borsino immobiliare" la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite, dove, per la zona in oggetto, si hanno i seguenti valori per abitazioni in edifici di fascia media (=quotazioni di appartamenti in edifici di qualità nella media di zona):

- minimo di 1.321 €/mq
- medio di 1.723 €/mq
- massimo di 2.125 €/mq

- la banca dati di "immobiliare.it", portale immobiliare, dove sono stati individuati alcuni immobili, della medesima categoria, ubicati nelle vicinanze, ma con caratteristiche e finiture maggiori, posti in vendita con i seguenti valori:

- minimo di 1.823 €/mq
- massimo di 2.590 €/mq

- le quotazioni riportate dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare, banca dati quotazioni immobiliari).

Per la categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) si hanno i seguenti valori:

- da un minimo di 1.350 €/mq
- ad un massimo di 2.000 € / mq

(aggiornamento disponibile per Anno 2023 - Semestre 2, secondo i dati seguenti: Provincia: GENOVA - Comune: RAPALLO – Fascia/zona: Centrale/CENTRO E QUARTIERI LIMITROFI, Codice di zona: B1 - Microzona catastale n.:2 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale - Stato conservativo: NORMALE).

Considerata:

- l'individuazione di n° 1 immobile aggiudicato, sito però in una zona periferica rispetto alla posizione centrale dell'immobile oggetto di stima;
- l'individuazione di n° 1 immobile posto in vendita all'asta su disposizione del Tribunale di Genova, ubicato però sempre in una zona periferica;
- lo stato di conservazione / manutenzione dell'appartamento, che risulta nel complesso discreto;
- l'esposizione soleggiata (esposizione a sud/est della quasi totalità dell'appartamento, ad eccezione del bagno, con conseguente elevata luminosità), e la panoramicità (penultimo piano con vista semi-aperta);
- la presenza di una cantina ubicata al piano S1 della medesima scala, che migliora l'utilizzo ed il valore dell'appartamento.

Esaminati altresì i valori ricavati da:

- borsino immobiliare;
- banca dati di "immobiliare.it";
- Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Valutate le caratteristiche proprie dell'immobile in esame (intrinseche ed estrinseche), confrontate con i valori riportati in precedenza, applicando gli adeguamenti e le correzioni necessarie, si ritiene congruo assegnare un valore di € 1.600 / mq, ottenendo così un totale di € 91.504,00 per la quota dell'intero (appartamento + cantina).

Sono state quindi decurtate le spese condominiali insolute (€ 169,58), le spese per la revisione / adeguamento degli impianti (€ 2.000), le spese per la regolarizzazione edilizia (€ 2.866) e catastale (€ 500), ottenendo così un totale di € 85.968,42 per la quota dell'intero (appartamento + cantina).

Dal suddetto valore occorre applicare un deprezzamento del 5% (riduzione del valore del 5% per assenza della garanzia per vizi ed evizione), ottenendo così un valore di € 81.669,99, approssimato ad € 81.600.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rapallo (GE) - Corso Goffredo Mameli n. 265, scala A, interno 15, piano 5	57,19 mq	1.600,00 €/mq	€ 91.504,00	100,00%	€ 85.968,42
				Valore di stima:	€ 85.968,42

Valore di stima: € 85.968,42

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi ed evizione	5,00	%

Valore finale di stima: € 81.600,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ribadisce che l'immobile è occupato da Terzi con Contratto di Locazione abitativa, registrato in data 13/04/2022, della durata di 3 (tre) anni dall'11/04/2022 al 31/03/2025.

Il suddetto Contratto, essendo stato registrato in data antecedente alla Trascrizione del presente pignoramento (28/11/2023) è opponibile alla procedura.

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 22/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Guerisoli Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Compravendita Notaio Grilli _ Rep 25318
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica appartamento (Aggiornamento al 03/04/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica cantina (Aggiornamento al 22/09/2024)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 03/04/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale appartamento (Aggiornamento al 10/02/2009)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria catastale cantina (Aggiornamento al 02/02/1990)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificazione Notarile (Aggiornamento al 06/12/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezione ipotecaria ex sub. 56 (Aggiornamento al 22/09/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione ipotecaria attuale sub. 57 (Aggiornamento al 22/09/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Nota di trascrizione del pignoramento (Aggiornamento al 28/11/2023)
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Licenza edilizia n. 825 del 1959
- ✓ N° 12 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 08/04/2016)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Contratto di affitto (Aggiornamento al 06/04/2022)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Risposta Amministratore Condominio (Aggiornamento al 19/09/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Regolamento Condominiale Antares
- ✓ N° 16 Altri allegati - Quotazioni OMI
- ✓ N° 17 Foto - Documentazione fotografica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Corso Goffredo Mameli n. 265, scala A, interno 15, piano 5

Trattasi di: Appartamento ubicato al piano quinto (sesto fuori terra) e Cantina ubicata al piano primo sottostrada, siti in C.so Goffredo Mameli n. 265A (facenti parte del Condominio Antares), entrambi di proprietà di **** Omissis **** per la quota dell'intero. Il Condominio è costituito da un unico edificio, suddiviso nelle scale A e B. Gli immobili oggetto della presente procedura (appartamento e cantina) fanno parte della Scala A. L'Appartamento è composto da ingresso direttamente nel soggiorno, cucina, camera da letto, bagno con doccia, e disimpegno (tra il bagno e la camera) con rubinetto e lavandino, chiuso all'interno di simil armadio a muro. E' altresì presente un balcone accessibile dal soggiorno. Al piano primo sottostrada è presente un locale ad uso cantina, privo di identificativo numerico; nell'Atto di Compravendita è indicato che il locale è contraddistinto dal numero 12. In occasione del Sopralluogo il sottoscritto ha accertato che la cantina adiacente (a sinistra) è identificata dal numero 13. L'area è dotata sia dei servizi di urbanizzazione primaria, sia secondaria. Il contesto è di tipo residenziale/commerciale; gli immobili sono situati a circa 1 km di distanza dal casello autostradale di Rapallo, sono vicini ai negozi e al centro cittadino. Bassa facilità di parcheggio. Il Condominio (scale "A" e "B") è dotato di ascensore. L'accesso all'area condominiale avviene tramite cancellata carrabile e pedonale posta direttamente su Corso Goffredo Mameli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1604, Sub. 57, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 1604

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 D.G.R. n. 789 del 2019, classifica gli immobili oggetto della presente procedura secondo l'articolo 52 delle norme del PUC; come suddivisione in ambiti con servizi pubblici : AR-B-uc, Ambito di riqualificazione dei sistemi urbani da consolidare. Nel Piano Regolatore vigente sino al 15/10/2019 gli immobili erano classificati in zona B1, Totalmente o parzialmente edificato. Nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico gli immobili ricadono in zona TU, Aree Urbane: tessuti urbani (TU), disciplinata dall'art.38 delle N.T.A. del PTCP. Nella Zonizzazione Acustica gli immobili ricadono 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 riguarda i Vincoli Territoriali gli immobili ricadono in zona di Centro abitato, Delibera C.C. n.65 del 5/12/1995. Limitazione art. 4 LR 30/2019: Viabilità pubblica - fascia 50 m e Ambiti di conservazione PUC. Zona di Vincolo Galasso, fascia 150 metri dalla sponda dei corsi d'acqua, disciplinata dall'art. 142 del D.Lgs 42/2004. Nel Piano di Bacino gli immobili ricadono in zona Pg0, suscettività al dissesto molto bassa, disciplinata dalle norme del Piano di Bacino.

Prezzo base d'asta: € 81.600,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 488/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rapallo (GE) - Corso Goffredo Mameli n. 265, scala A, interno 15, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1604, Sub. 57, Zc. 1, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 1604	Superficie	57,19 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è attualmente abitato ed è in discreto stato manutentivo e conservativo. Sono tuttavia presenti alcuni di fenomeni di umidità/condensa sia sul soffitto del soggiorno, sia sulle pareti/soffitti del bagno e della cucina. Per quanto potuto accertare in sede di Sopralluogo si sono riscontrati ammaloramenti del cornicione condominiale con conseguenti marcate esfoliazioni dell'intonaco, efflorescenze, presenti anche sul soffitto del balcone. Il locale cantina si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di: Appartamento ubicato al piano quinto (sesto fuori terra) e Cantina ubicata al piano primo sottostrada, siti in C.so Goffredo Mameli n. 265A (facenti parte del Condominio Antares), entrambi di proprietà di **** Omissis **** per la quota dell'intero. Il Condominio è costituito da un unico edificio, suddiviso nelle scale A e B. Gli immobili oggetto della presente procedura (appartamento e cantina) fanno parte della Scala A. L'Appartamento è composto da ingresso direttamente nel soggiorno, cucina, camera da letto, bagno con doccia, e disimpegno (tra il bagno e la camera) con rubinetto e lavandino, chiuso all'interno di simil armadio a muro. E' altresì presente un balcone accessibile dal soggiorno. Al piano primo sottostrada è presente un locale ad uso cantina, privo di identificativo numerico; nell'Atto di Compravendita è indicato che il locale è contraddistinto dal numero 12. In occasione del Sopralluogo il sottoscritto ha accertato che la cantina adiacente (a sinistra) è identificata dal numero 13. L'area è dotata sia dei servizi di urbanizzazione primaria, sia secondaria. Il contesto è di tipo residenziale/commerciale; gli immobili sono situati a circa 1 km di distanza dal casello autostradale di Rapallo, sono vicini ai negozi e al centro cittadino. Bassa facilità di parcheggio. Il Condominio (scale "A" e "B") è dotato di ascensore. L'accesso all'area condominiale avviene tramite cancellata carrabile e pedonale posta direttamente su Corso Goffredo Mameli.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 28/11/2023

Reg. gen. 12080 - Reg. part. 10091

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su **** Omissis ****.