
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Capelletti Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2024 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
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 88/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 59.772,71	13



INCARICO

All'udienza del 03/04/2024, il sottoscritto Geom. Capelletti Diego, con studio in Via Trieste, 69/2 - 16043 - Chiavari (GE), email info@studiotecnico2l.it, PEC diego.capelletti@geopec.it, Tel. 3384496762, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via Betti n. 155, interno 2, piano 1 (Coord. Geografiche: 44.35423022708955, 9.235184337994761)

DESCRIZIONE

Appartamento distinto dall' interno 2 e posto al piano primo del Condominio denominato Carla A sito in Via Betti 155 nel comune di Rapallo. Risulta composto da bagno, corridoio distributivo, una camera da letto, soggiorno con angolo cottura ed un piccolo terrazzo. Si accede tramite vano scala condominiale.

Il bene oggetto di stima si trova in sufficienti condizioni di manutenzione interna, se pur necessiti di opere di manutenzione ordinaria. Presenta segni di usura commisurati con gli anni intercorsi dalla costruzione. Gode di un mediocre affaccio verso l'esterno e di una illuminazione naturale appena sufficiente.

La zona è semi centrale, abbastanza ben collegata con i servizi di prima necessità. Grandi difficoltà nel reperimento di parcheggi pubblici nelle vicinanze.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/06/2024.

Custode delle chiavi: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE SOVEMO

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via Betti n. 155, interno 2, piano 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 1/1)

CONFINI

A Nord Ovest ed al piano sottostante con atrio e vano scale condominiale, a Nord Est ed a Sud Ovest con altri due appartamenti (rispettivamente con gli interni 1 e 3), a Sud Est con l'esterno. Al piano sopra è presente un'altra unità immobiliare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,96 mq	49,69 mq	1	49,69 mq	2,90 m	1
Terrazza	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	2,90 m	1
Totale superficie convenzionale:				50,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 03/02/1979	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1174, Sub. 10 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 51 mq Rendita € 728,00 Piano 1
Dal 03/02/1979 al 03/04/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1174, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 51 mq Rendita € 728,00 Piano 1
Dal 03/04/1980 al 31/05/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1174, Sub. 10



		Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 51 mq Rendita € 728,00 Piano 1
Dal 31/05/1986 al 10/08/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1174, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 51 mq Rendita € 728,00 Piano 1
Dal 10/08/1997 al 09/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1174, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 51 mq Rendita € 479,01 Piano 1
Dal 09/03/2018 al 12/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1174, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 51 mq Rendita € 479,01 Piano 1
Dal 12/11/2020 al 24/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1174, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 51 mq Rendita € 479,01 Piano 1

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	1174	10	1	A3	4	3,5 vani	51 mq	479,01 €	1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
24	459										
24	460										



24	757									
24	758									
24	896									
24	1087									
24	1642									
24	2176									
24	2181									

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si rileva che l'indirizzo riportato nella visura catastale è errato (viene indicato il civico 167, che corrisponde però al Condominio Carla B, collocato in aderenza con il Condominio Carla A in cui si trova l' appartamento in oggetto). Il civico corretto è il 155.

PRECISAZIONI

Si precisa che la prima data per il sopralluogo all' interno dell' appartamento era il 14 Maggio 2024 alle ore 9.30. L'ingresso è stato interdetto dalla proprietaria, residente nell' immobile. Si è quindi proceduto a fissare un secondo appuntamento per il 10 Giugno, nel quale è stato effettuato accesso forzoso con il Custode dell' immobile, le forze dell' ordine ed il fabbro. L'intervento di questo ultimo, però, non è stato necessario perché all'interno dell' appartamento era nuovamente presente l'esecutata.

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto di stima si trova in sufficienti condizioni di manutenzione interna, se pur necessiti di opere di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

L'edificio all'interno del quale è ubicato il bene oggetto della presente si trova in sufficienti condizioni di manutenzione per quanto attiene i prospetti ed il vano scale interno. Il condominio risulta composto da sette livelli fuori terra e dotato di ascensore interno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Da un esame visivo l'edificio all'interno del quale è ubicato il bene oggetto della presente si presenta in normali condizioni strutturali.

Caratteristiche:

Esposizione: risulta affacciato sul prospetto Sud Est dello stabile.

Altezza utile interna: pari a 2,90 m.

Str. verticali: pilastri in cemento armato e tamponature in muratura in mattoni.

Solai: latero cemento.

Copertura: piana.

Pareti esterne: intonacate.

Pareti interne: intonacate, bagno e cucina hanno un parziale rivestimento in piastrelle.

Pavimentazione interna: piastrelle tipo graniglia.

Infissi esterni ed interni: porte in legno, finestre vetro singolo in legno.

Impianto elettrico: ragionevolmente non rispettoso delle normative vigenti.

Impianti idrico e termico: termosifoni con valvole e riscaldamento centralizzato. Boiler elettrico in bagno.

Nessuna dotazione condominiale, nè giardino nè posto auto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 10 Giugno 2024, l'immobile risulta occupato dall'esecutata il cui indirizzo di residenza coincide, ovvero Via Betti civ. 155/2. Anche durante il primo tentativo di effettuare il sopralluogo, avvenuto il 14 Maggio, l'immobile era occupato dall'esecutata, che ha interdetto l'ingresso all'interno dell'abitazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/08/1997 al 09/03/2018	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro	10/08/1997	1618/318	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	15/09/1999	7014	5136
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 09/03/2018 al 12/11/2020	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Chiabrera Massimo	09/03/2018	7820/6074	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/03/2018	2978	2377
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/11/2020 al 23/08/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Chiabrera Massimo	12/11/2020	10306/8020	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/11/2020	9204	7298
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 23/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Verbale di pignoramento immobili
Iscritto a Chiavari il 26/02/2024
Reg. gen. 1964 - Reg. part. 1686
Importo: € 2.359,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



Data: 26/02/2024
N° repertorio: 1714

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente ricade:

- nella zona B1 del P.R.G;
- nell' ambito AR-B-uc del P.U.C.;
- in ID MO-A del P.T.C.P.;
- è un'area interessata dal PTAMC nel Piano di Bacino;
- non è interessata da nessun vincolo paesistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

I titoli edilizi che riguardano l' immobile sono due: la pratica edilizia di costruzione (P.E. 197-1962) ed una successiva sanatoria (6032-2018). Lo stato attuale dell' immobile risulta conforme a questo ultimo titolo.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.520,69

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via Betti n. 155, interno 2, piano 1
Appartamento distinto dall' interno 2 e posto al piano primo del Condominio denominato Carla A sito in Via Betti 155 nel comune di Rapallo. Risulta composto da bagno, corridoio distributivo, una camera da letto, soggiorno con angolo cottura ed un piccolo terrazzo. Si accede tramite vano scala condominiale. Il bene oggetto di stima si trova in sufficienti condizioni di manutenzione interna, se pur necessiti di opere di manutenzione ordinaria. Presenta segni di usura commisurati con gli anni intercorsi dalla costruzione. Gode di un mediocre affaccio verso l'esterno e di una illuminazione naturale appena sufficiente. La zona è semi centrale, abbastanza ben collegata con i servizi di prima necessità. Grandi difficoltà nel reperimento di parcheggi pubblici nelle vicinanze.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1174, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 459 - Fg. 24, Part. 460 - Fg. 24, Part. 757 - Fg. 24, Part. 758 - Fg. 24, Part. 896 - Fg. 24, Part. 1087 - Fg. 24, Part. 1642 - Fg. 24, Part. 2176 - Fg. 24, Part. 2181 Valore di stima del bene: € 65.572,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rapallo (GE) - Via Betti n. 155, interno 2, piano 1	50,44 mq	1.300,00 €/mq	€ 65.572,00	100,00%	€ 65.572,00
Valore di stima:					€ 65.572,00

Valore di stima: € 65.572,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



Riduzione del valore di stima	5,00	%
Spese condominiali insolute	2520,69	€

Valore finale di stima: € 59.772,71

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.

Chiavari, li 26/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Capelletti Diego

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 1 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 23/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 2 - Cartografia e norme urbanistiche (Aggiornamento al 23/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 3 - Documentazione catastale (Aggiornamento al 23/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 4 - Note e atti di provenienza (Aggiornamento al 23/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 5 - Rilievo stato attuale (Aggiornamento al 23/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 6 - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 23/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 7 - Attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 23/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 8 - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 23/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 9 - Documentazione urbanistica (Aggiornamento al 23/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 10 - Certificato di residenza e famiglia (Aggiornamento al 23/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 11 - Valori OMI e Borsino Immobiliare (Aggiornamento al 23/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 12 - Spese condominiale e verifica contratti di affitto (Aggiornamento al 23/08/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via Betti n. 155, interno 2, piano 1
Appartamento distinto dall' interno 2 e posto al piano primo del Condominio denominato Carla A sito in Via Betti 155 nel comune di Rapallo. Risulta composto da bagno, corridoio distributivo, una camera da letto, soggiorno con angolo cottura ed un piccolo terrazzo. Si accede tramite vano scala condominiale. Il bene oggetto di stima si trova in sufficienti condizioni di manutenzione interna, se pur necessiti di opere di manutenzione ordinaria. Presenta segni di usura commisurati con gli anni intercorsi dalla costruzione. Gode di un mediocre affaccio verso l'esterno e di una illuminazione naturale appena sufficiente. La zona è semi centrale, abbastanza ben collegata con i servizi di prima necessità. Grandi difficoltà nel reperimento di parcheggi pubblici nelle vicinanze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1174, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 459 - Fg. 24, Part. 460 - Fg. 24, Part. 757 - Fg. 24, Part. 758 - Fg. 24, Part. 896 - Fg. 24, Part. 1087 - Fg. 24, Part. 1642 - Fg. 24, Part. 2176 - Fg. 24, Part. 2181
Destinazione urbanistica: L' immobile oggetto della presente ricade: - nella zona B1 del P.R.G; - nell' ambito AR-B-uc del P.U.C.; - in ID MO-A del P.T.C.P.; - è un'area interessata dal PTAMC nel Piano di Bacino; - non è interessata da nessun vincolo paesistico.

Prezzo base d'asta: € 59.772,71



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 88/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.772,71

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rapallo (GE) - Via Betti n. 155, interno 2, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1174, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 459 - Fg. 24, Part. 460 - Fg. 24, Part. 757 - Fg. 24, Part. 758 - Fg. 24, Part. 896 - Fg. 24, Part. 1087 - Fg. 24, Part. 1642 - Fg. 24, Part. 2176 - Fg. 24, Part. 2181	Superficie	50,44 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di stima si trova in sufficienti condizioni di manutenzione interna, se pur necessiti di opere di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Appartamento distinto dall' interno 2 e posto al piano primo del Condominio denominato Carla A sito in Via Betti 155 nel comune di Rapallo. Risulta composto da bagno, corridoio distributivo, una camera da letto, soggiorno con angolo cottura ed un piccolo terrazzo. Si accede tramite vano scala condominiale. Il bene oggetto di stima si trova in sufficienti condizioni di manutenzione interna, se pur necessiti di opere di manutenzione ordinaria. Presenta segni di usura commisurati con gli anni intercorsi dalla costruzione. Gode di un mediocre affaccio verso l'esterno e di una illuminazione naturale appena sufficiente. La zona è semi centrale, abbastanza ben collegata con i servizi di prima necessità. Grandi difficoltà nel reperimento di parcheggi pubblici nelle vicinanze.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo, avvenuto il 10 Giugno 2024, l' immobile risulta occupato dall' esecutata il cui indirizzo di residenza coincide, ovvero Via Betti civ. 155/2. Anche durante il primo tentativo di effettuare il sopralluogo, avvenuto il 14 Maggio, l' immobile era occupato dall' esecutata, che ha interdetto l'ingresso all'interno dell'abitazione.		

