

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cristalli Giovanna, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta .....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 15/2025 del R.G.E.....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 128.094,03</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	18



## INCARICO

---

All'udienza del 07/03/2025, il sottoscritto Arch. Cristalli Giovanna, con studio in Via Magenta, 38/1 - 16035 - Rapallo (GE), email giovanna.cristalli@libero.it, PEC giovanna.cristalli@archiworldpec.it, Tel. 0185.234198, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/03/2025 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 Nino Bixio civico 10 interno 2

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un appartamento situato al piano terra (rialzato) di un edificio dotato di ascensore, composto da cinque piani fuori terra.

L'immobile si trova nel quartiere di Sant'Anna, una zona semiperiferica densamente popolata, caratterizzata dalla tipica edificazione degli anni '60-'70, con prevalenza di grandi caseggiati, ma arricchita da numerosi spazi verdi condominiali e privati. In particolare, il condominio in cui è ubicato l'appartamento si trova nelle immediate vicinanze del campo da golf dell'omonima associazione sportiva Circolo Golf e Tennis Rapallo (cfr. all. 1).

Il quartiere dispone di numerosi servizi dedicati alla residenza; tra i principali si segnalano: negozi al dettaglio, supermercati, scuola materna ed elementare, farmacia, ospedale e impianti sportivi.

Via Nino Bixio è una traversa di Corso G. Mameli, asse viario principale che collega il casello autostradale con il centro urbano.

Per quanto riguarda i principali collegamenti pubblici, la fermata dell'autobus si trova a circa 250 metri, il casello autostradale dista circa 850 metri e la stazione ferroviaria è situata a circa 1,5 km.

La possibilità di parcheggio è limitata ai posti auto pubblici disponibili lungo la via e nelle strade adiacenti.

La costruzione dell'edificio risale alla fine degli anni '60 del secolo scorso ed è composta da ventisei appartamenti, locali commerciali e uno studio professionale al piano terra, oltre a box auto al piano interrato.

L'accesso al portone condominiale avviene tramite un'area pedonale di pertinenza del condominio.

Le finiture delle parti comuni presentano caratteristiche ordinarie e lo stato di manutenzione dell'edificio appare sostanzialmente nella norma, a parte qualche ammaloramento dei balconi (cfr. all. 2).

L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno, cucina, una camera da letto, ripostiglio, disimpegno e un'area esterna di pertinenza, raggiungibile tramite una piccola terrazza accessibile sia alla cucina che al soggiorno.

L'area esterna di proprietà esclusiva è contornata da spazi verdi di proprietà privata e, su un lato, si affaccia su un'area comune condominiale, dalla quale è direttamente accessibile attraverso un ingresso indipendente dall'unità abitativa.

L'appartamento gode di una doppia esposizione, entrambe verso l'area esterna di proprietà: a sud-est si affacciano il soggiorno e la cucina, mentre a nord-ovest si affacciano la cucina, il bagno e la camera da letto.



L'altezza utile interna è pari a 2,90 metri (cfr. all. 3).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 Nino Bixio civico 10 interno 2

---

## 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)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

---

## CONFINI

---

L'unità immobiliare in oggetto, procedendo in senso orario, confina (cfr. all. 3):

- a nord-est/sud-est con muri perimetrali affacciati sull'area esterna di pertinenza esclusiva;
- a sud-ovest con l'unità immobiliare identificata come interno 1;
- a nord-ovest con il vano scala condominiale e con un locale a destinazione commerciale;
- inferiormente con l'autorimessa ubicata al piano interrato;
- superiormente con l'unità abitativa identificata come interno 4.

L'area esterna di proprietà esclusiva, anch'essa identificata come pertinenza dell'unità abitativa, confina (cfr. all. 3):

- a nord-est con area di altra proprietà;
- a sud-est con terreno di altra proprietà;
- a sud-ovest con area esterna di pertinenza dell'unità interno 1;
- a nord-ovest con area comune condominiale.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	7,87 mq	8,62 mq	1	8,62 mq	2,90 m	terra
Soggiorno	20,63 mq	24,41 mq	1	24,41 mq	2,90 m	terra
Camera	16,40 mq	18,58 mq	1	18,58 mq	2,90 m	terra
Locale bagno	4,96 mq	6,12 mq	1	6,12 mq	2,90 m	terra
Cucina	9,90 mq	12,37 mq	1	12,37 mq	2,90 m	terra
Disimpegno	3,94 mq	4,36 mq	1	4,36 mq	2,90 m	terra
Ripostiglio	1,63 mq	1,90 mq	1	1,90 mq	2,90 m	terra
Terrazzino	3,94 mq	4,73 mq	0,3	1,42 mq	0,00 m	terra
Area esterna	58,08 mq	63,32 mq	0,1	6,33 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>84,11 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>84,11 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il computo della superficie commerciale la scrivente ha proceduto ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/1997 al 02/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 1416, Sub. 5 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 848,28 Piano T
Dal 02/05/2005 al 23/11/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 454, Sub. 69, Zc. 1 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 848,28 Piano T
Dal 23/11/2012 al 28/08/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 454, Sub. 69, Zc. 1 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 81 mq Rendita € 848,28 Piano T
Dal 28/08/2023 al 20/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 454, Sub. 69, Zc. 1 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 848,28 Piano T



I titolari catastali corrispondono a quelli reali (cfr. all. 4).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	454	69	1	A3	6	4,5 vani	88 mq	848,28 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Si riporta, in forma parziale, quanto contenuto nell'Atto di Intervento dell'Avvocato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, legale del Condominio Bixio 8-10, in qualità di creditore intervenuto nella presente procedura:

*"1. Il Condominio Bixio 8-10 Rapallo ha depositato presso la Cancelleria del Giudice di Pace di Chiavari, ricorso per decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo contro la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per ottenere il pagamento immediato della somma di € 3218,30 oltre interessi legali dalla scadenza al saldo, oltre diritti, onorari e spese, comprese quelle generali e quelle successive, oltre I.V.A. e C.P.A., con n. R.G. 568/2025;*

*2. in data 31.03.2025, il Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha ingiunto, con il decreto n. 195/2025, alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il pagamento immediato della somma di € 3218,30, oltre interessi dalla domanda al saldo, nonché le spese della procedura, liquidate in € 473,00 per compensi ed € 76,00 per spese, oltre spese generali al 15 %, I.V.A. e C.P.A., oltre le successive occorrendo;*

...

*4. in data 4.04.2025, il ricorso ex artt. 633 e 642 c.p.c., il pedissequo decreto di ingiunzione ed in conseguente atto di precetto e portante la complessiva somma di € 4265,50 oltre tassa di registrazione e spese ss., sono stati notificati alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;*

...

*6. a tale cifra andrà sommata la somma di € 17,15 per spese di notifica oltre alla tassa di registrazione per € 200,00, per un credito complessivo di € 4482,65".*

## PATTI

Non sono stati riscontrati convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'alloggio appare poco di sotto dell'ordinarietà (cfr. all. 2), in quanto non si rilevano interventi di manutenzione recenti e i componenti edilizi, così come le finiture, risultano ancora quelli originari dell'epoca di costruzione del fabbricato.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica in tutti i locali dell'appartamento, con differenze tra una stanza e l'altra per colore e formato. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati, mentre le pareti del bagno e della cucina



presentano un parziale rivestimento in piastrelle di ceramica.

Nel locale bagno sono installati un lavabo, un bidet, un vaso WC e una vasca da bagno; le condizioni generali di conservazione e manutenzione del locale risultano scarse, in quanto non sono stati eseguiti recenti interventi manutentivi.

Le porte interne sono in legno tamburato a battente; in particolare, quelle del soggiorno e della cucina presentano un riquadro centrale in vetro. Il portoncino d'ingresso è quello originario della costruzione del condominio, così come i serramenti esterni, in legno con vetro semplice, dotati di tapparelle in PVC. Tutti i serramenti risultano in condizioni di manutenzione sufficienti.

L'area esterna, accessibile dal terrazzino tramite una breve rampa di scalini, è pavimentata con piastrelle ceramiche, differenti per colore e tipologia in due zone distinte. È presente anche una porzione di pavimentazione costituita da griglie di aerazione del piano sottostante, adibito ad autorimessa.

L'area di pertinenza è delimitata da un basso muretto sormontato da una recinzione metallica; si rileva un generale stato di scarsa manutenzione in tutta l'area.

Le finiture delle parti comuni condominiali presentano caratteristiche ordinarie e lo stato di manutenzione dello stabile appare sostanzialmente nella norma anche se si rilevano ammaloramenti delle parti in cemento armato delle facciate.

## PARTI COMUNI

---

Si richiama quanto descritto nell'atto di compravendita del 28/08/2023, repertorio n. 71653 e raccolta n. 18779, a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrato a Genova il 19/09/2023 al n. 30317 serie 1V e trascritto a Chiavari il 20/09/2023 ai nn. di Registro Particolare 8026 e Registro Generale 9605, ovvero (cfr. all. 6):

*"È altresì compresa nella vendita la comproprietà in ragione di 32,200 (trentadue e duecento) millesimi sull'area coperta dell'edificio entro il suo perimetro esterno, sul portico, sulle scale, sugli impianti e servizi e su tutte le parti che sono di uso comune";*

*"- sono compresi nelle proprietà condominiali il marciapiede sul lato Ovest e Sud, il distacco esistente fra le due case con l'obbligo per il condominio di mantenere sempre verdi le aiuole e di mantenere sgombri tutti gli spazi condominiali, essendo soltanto consentite le operazioni di carico e scarico;*

*- è escluso dalla proprietà condominiale la parte dei distacchi Nord ed Est della casa di cui trattasi, sistemata a giardini e le rampe di accesso al piano fondi e seminterrato;*

*- il piano seminterrato del caseggiato, al quale si accede dalle rampe poste a nord e sud delle due case e che costituisce tutt'uno con il distacco coperto e con i fondi dei due edifici, potrà essere destinato ad autorimessa pubblica, avendo in tal caso la parte acquirente e suoi aventi causa, diritto di prelazione rispetto agli estranei al condominio; per usufruire di tale diritto dovrà essere inoltrata richiesta scritta al gestore dell'autorimessa con un mese di preavviso e con un impegno ad una locazione per un periodo minimo di tre mesi;*

*- il tetto della casa ove è collocato il locale del macchinario dell'ascensore non è calpestabile e potranno accedervi soltanto le persone incaricate ed autorizzate dall'amministrazione del condominio per eseguire lavori di manutenzione;*

*- al piano fondi è collocata una pompa destinata all'uso di emergenza in caso di allegamento;*

*- il locale adiacente al portone numero civico 8 è destinato a raccolta dell'immondizia dei due caseggiati;*

*- i due caseggiati numeri civici 8 e 10 di Via Nino Bixio godono di servitù attiva di passo pedonale e carrabile sulla strada privata detta "Il Castellino" ed ora via Nino Bixio, per accedere alla via Goffredo Mameli, servitù costituita con atto del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* già di Genova in data 31 luglio 1969 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Chiavari in data 27 agosto 1969 Registro Particolare n. 4593 Vol. 1894;*

*- i due caseggiati sono serviti da un'unica centrale termica, posta al piano interrato nel distacco tra le due case, destinata ad alimentare l'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda dei due caseggiati; quale centrale termica insieme al locale in cui è situata è di proprietà comune ed indivisibile di tutte le unità immobiliari delle*



due case;

- i negozi ed i locali al piano seminterrato delle due case potranno in qualunque momento allacciare gratuitamente all'impianto di riscaldamento ed acqua calda, partecipando alle spese di esercizio secondo le tabelle millesimali mentre finché non usufruiranno dei servizi suddetti dovranno partecipare alle spese di esercizio nella misura stabilita dal regolamento di condominio".

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Si richiama quanto sopra, in riferimento a:

"- i due caseggiati numeri civici 8 e 10 di Via Nino Bixio godono di servitù attiva di passo pedonale e carrabile sulla strada privata detta "Il Castellino" ed ora via Nino Bixio, per accedere alla via Goffredo Mameli, servitù costituita con atto del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* già di Genova in data 31 luglio 1969 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Chiavari in data 27 agosto 1969 Registro Particolare n. 4593 Vol. 1894".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **Caratteristiche strutturali**

*Strutture verticali:* la struttura portante dell'edificio, è in cemento armato, con tamponamenti in laterizio, il grado di manutenzione risulta scarsamente sufficiente.

*Solai:* struttura in laterocemento, stato di conservazione sufficiente.

### **Componenti edilizie**

*Pareti esterne:* tamponamenti in laterizio, rifinito in intonaco, con elementi in cemento a vista, le condizioni, in particolar modo nelle parti in cemento a vista, appaiono insufficienti.

*Pareti interne:* le pareti sono in laterizio rifinite in intonaco, le condizioni sono sufficienti.

*Pavimentazione interna:* rifinitura in piastrelle in uno stato di ammaloramento per vetustà.

*Pavimentazione esterna:* rifinitura in piastrelle in uno stato mediocre di conservazione.

*Infissi esterni:* in legno, con vetri semplici e dotati di tapparelle in PVC, condizioni sufficienti.

*Infissi interni:* porte interne tamburate, le condizioni sono appena sufficienti; il portoncino d'ingresso, in legno tamburato, a un'anta a battente, le condizioni sono appena sufficienti.

### **Impianti**

*Gas:* impianto sottotraccia, alimentazione a metano da rete comunale.

*Elettrico:* impianto sottotraccia, tensione 220V.

*Idrico:* impianto sottotraccia, alimentazione da rete comunale.

*Termico:* impianto centralizzato con alimentazione a metano da rete comunale, il sistema scaldante è a pavimento; acqua calda sanitaria prodotta con impianto centralizzato.

*Antenna TV:* centralizzata.

*Citofonico:* condominiale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dalla sola parte debitrice (cfr. all. 7).

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 10/06/1997 al	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione



23/11/2012		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro	04/12/1997	3/6641	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chiavari	18/11/2000	8949	6782
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/11/2012 al 28/08/2023	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Alessandria	23/11/2023	1774/9990	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chiavari	01/04/2014	2130	1712
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 28/08/2023 alla data della perizia	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonio Chiavassa	28/08/2023	71653	18779
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chiavari	20/09/2023	9605	8026
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Agenzia delle Entrate di Genova	19/09/2023	30317			

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 variata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 27/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Chiavari il 20/09/2023  
Reg. gen. 9606 - Reg. part. 890  
Quota: 1/1  
Importo: € 144.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 80.000,00  
Interessi: € 64.000,00  
Percentuale interessi: 4,10 %  
Rogante: Notaio Chiavassa Antonio  
Data: 28/08/2023  
N° repertorio: 71654  
N° raccolta: 18780

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Chiavari il 21/01/2025  
Reg. gen. 554 - Reg. part. 453  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Nel P.U.C. vigente, approvato con DGR n. 789 del 24/09/2019 e s.m.i., l'immobile ricade nell'ambito AR-B-uc "Ambito di riqualificazione dei sistemi urbani da consolidare", di cui all'articolo 52 della Normativa Generale del Piano (cfr. all. 8).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.



L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato in virtù di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Rapallo in data 21 agosto 1968, n. 1627, successivamente modificata con variante approvata in data 19 febbraio 1971, prot. n. 15236 (Pratica Edilizia n. 276/1968).

In data 18 maggio 2023, è stata presentata al Comune di Rapallo una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001, avente ad oggetto una diversa distribuzione degli spazi interni e una rimodulazione delle aperture sui prospetti (Pratica n. 9102/2023), corredata da relazione tecnica asseverata a firma del Geometra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri di Genova al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (cfr. all. 9).

Tale segnalazione è stata acquisita agli atti dal Comune di Rapallo in data 12 giugno 2023 (Prot. Prat. n. 26290 del 29 maggio 2023).

L'agibilità del fabbricato è stata attestata con provvedimento del Comune di Rapallo del 7 novembre 1972, n. 60 (cfr. all. 10).

A seguito del sopralluogo effettuato e dell'analisi della documentazione reperita, con riferimento alla pratica edilizia n. 9102/2023, assunta quale ultimo elaborato progettuale autorizzato, la scrivente ha proceduto alla verifica e ha accertato la piena conformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto rappresentato e descritto nella suddetta pratica edilizia.

#### **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.

L'unità immobiliare risulta dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n. 24216, rilasciato in data 08/06/2023, con codice identificativo 07202324216 e validità fino al 08/06/2033. L'attestato è stato redatto dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e regolarmente trasmesso alla Regione Liguria in data 08/06/2023 con numero protocollo n. Prot/2023/0636737 (cfr. all. 11).

In riferimento agli impianti presenti nell'unità immobiliare, considerata l'assenza delle dichiarazioni di conformità rilasciate dalle imprese installatrici e presupponendo che la realizzazione degli stessi sia avvenuta in un periodo compreso tra il 1968 e il 1972, la scrivente rileva che gli impianti non risultano conformi alle disposizioni del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008, n. 37, come modificato dal Decreto 19 maggio 2010.

Pertanto, i costi presunti per l'adeguamento e/o il rifacimento degli impianti tecnologici, sulla base delle caratteristiche tipologiche dell'appartamento e della sua superficie complessiva, sono stimabili come segue:

Impianto elettrico – Tenuto conto del numero minimo di punti presa e punti luce necessari, l'intervento di realizzazione ex novo dell'impianto elettrico (comprensivo della distribuzione, del quadro generale e delle relative opere accessorie) è valutabile forfettariamente in € 7.500,00;

Impianto gas – Il solo rifacimento dell'impianto di adduzione gas metano a servizio della cucina, comprensivo delle opere accessorie e di sicurezza, per un importo stimato "a corpo" pari a € 600,00;

Impianto di riscaldamento – Si evidenzia che l'impianto di riscaldamento è di competenza condominiale e, pertanto, non rientra nel computo dei costi a carico della singola unità;



Totale complessivo stimato: € 8.100,00

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.554,31

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.218,30

L'immobile fa parte del Condominio Bixio 8-10 di via Nino Bixio civ. 8-10.

I millesimi generali di proprietà dell'appartamento sono pari a 32,20/2000, mentre i millesimi di riscaldamento sono pari a 32,40/2000.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

### **Metodo di stima**

Il metodo estimativo applicato è quello del confronto diretto (metodo sintetico-comparativo), basato sull'analisi dei valori di mercato di immobili simili per caratteristiche tipologiche, dimensionali, localizzative e funzionali, attualmente oggetto di compravendita.

Una volta individuati immobili comparabili, dotati di caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe a quelle dell'unità oggetto di stima, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato riferito alla data della presente valutazione.

La stima si fonda sull'applicazione del metodo sintetico-comparativo, che prevede la determinazione indiretta del valore di mercato attraverso l'utilizzo di un parametro unitario (€/mq), riferito alla superficie commerciale, come precedentemente definita al paragrafo "Consistenza", e sulla base delle informazioni acquisite da fonti qualificate.

### **Fonti di riferimento utilizzate:**

- Colloqui diretti con operatori del settore immobiliare attivi nella zona di riferimento;
- Rilevazioni pubblicate su portali web specializzati nel mercato immobiliare;
- Banche dati O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

### **Applicazione del metodo di stima**

Si è proceduto con un'indagine di mercato presso gli operatori del settore immobiliare presenti in zona, nonché alla ricerca su siti web, e sono emersi i seguenti immobili ritenuti simili e pertanto utili alla comparazione (cfr. all. 12):

1. Appartamento trilocale situato al primo piano, in vendita a € 159.000,00, ubicato in via Nino Bixio 8, di superficie pari a mq 95 il cui valore al metro quadrato risulta pari a:

$$€ 159.000,00/mq 95 = €/mq 1.673,68$$

2. Appartamento con giardino e posto auto, situato al piano rialzato, in vendita a € 165.000,00, ubicato in via Toti 51, di superficie pari a mq 66 il cui valore al metro quadrato risulta pari a:



€ 165.000,00/mq 66= €/mq 2.500,00

3. Appartamento composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno, situato al piano primo, in vendita a € 169.000,00, ubicato in via Tito Speri 3, di superficie pari a mq 80 il cui valore al metro quadrato risulta pari a:

€ 169.000,00/mq 80= €/mq 2.112,50

Si evidenzia che gli importi indicati sulle inserzioni non coincidono mai con il prezzo effettivo di vendita, difatti dai dati derivanti dal "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia" condotto congiuntamente dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate, la variazione media tra il prezzo "iniziale" (indicato sulle inserzioni) e "finale" (prezzo effettivo di vendita), per il 1° trimestre 2025 (ultimo dato disponibile) è pari a 7,3%; ne consegue che i più probabili valori di vendita, al metro quadrato, degli appartamenti presi come comparabili, applicando lo sconto medio del 7,3%, risultano essere:

1. €/mq 1.673,68 - 7,3% = €/mq 1.551,01

2. €/mq 2.500,00 - 7,3% = €/mq 2.317,50

3. €/mq 2.112,50 - 7,3% = €/mq 1.958,28

Dai valori unitari, come sopra determinati, si ottiene un valore medio al metro quadrato degli immobili simili, presenti nella zona d'interesse:

€/mq (1.551,01 + 2.317,50 + 1.958,28) /3 = €/mq 1.942,26

Il valore così stimato e arrotondato a €/mq 1.950,00 (millenovecentocinquanta/00 euro al metro quadrato) è da ritenersi quale valore medio delle richieste sul mercato.

I dati orientativi, forniti dalle quotazioni immobiliari O.M.I. (cfr. all. 12), a cura dell'Agenzia delle Entrate, riferite al 2° semestre 2024 (ultime quotazioni pubblicate) per la zona Centrale/CENTRO E QUARTIERI LIMITROFI, riportano per le abitazioni di tipo economico:

Valore Min. = €/mq 1.450,00 - Valore Max. = €/mq 2.150,00

Dai dati sopra riportati si attesta che il valore stimato al metro quadrato per il bene in parola, rientra nei valori dalle quotazioni immobiliari O.M.I., a cura dell'Agenzia delle Entrate.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio civico 10 interno 2  
Trattasi di un appartamento situato al piano terra (rialzato) di un edificio dotato di ascensore, composto da cinque piani fuori terra. L'immobile si trova nel quartiere di Sant'Anna, una zona semiperiferica densamente popolata, caratterizzata dalla tipica edificazione degli anni '60-'70, con prevalenza di grandi caseggiati, ma arricchita da numerosi spazi verdi condominiali e privati. In particolare, il condominio in cui è ubicato l'appartamento si trova nelle immediate vicinanze del campo da golf dell'omonima associazione sportiva Circolo Golf e Tennis Rapallo (cfr. all. 1). Il quartiere dispone di numerosi servizi dedicati alla residenza; tra i principali si segnalano: negozi al dettaglio, supermercati, scuola materna ed elementare, farmacia, ospedale e impianti sportivi. Via Nino Bixio è una traversa di Corso G. Mameli, asse viario principale che collega il casello autostradale con il centro urbano. Per quanto riguarda i principali collegamenti pubblici, la fermata dell'autobus si trova a circa 250 metri, il casello autostradale dista circa 850 metri e la stazione ferroviaria è situata a circa 1,5 km. La possibilità di parcheggio è limitata ai posti auto pubblici disponibili lungo la via e nelle strade adiacenti. La costruzione dell'edificio risale alla fine degli anni '60 del secolo scorso ed è composta da ventisei appartamenti, locali commerciali e uno studio professionale al piano terra, oltre a box auto al



piano interrato. L'accesso al portone condominiale avviene tramite un'area pedonale di pertinenza del condominio. Le finiture delle parti comuni presentano caratteristiche ordinarie e lo stato di manutenzione dell'edificio appare sostanzialmente nella norma, a parte qualche ammaloramento dei balconi (cfr. all. 2). L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno, cucina, una camera da letto, ripostiglio, disimpegno e un'area esterna di pertinenza, raggiungibile tramite una piccola terrazza accessibile sia alla cucina che al soggiorno. L'area esterna di proprietà esclusiva è contornata da spazi verdi di proprietà privata e, su un lato, si affaccia su un'area comune condominiale, dalla quale è direttamente accessibile attraverso un ingresso indipendente dall'unità abitativa. L'appartamento gode di una doppia esposizione, entrambe verso l'area esterna di proprietà: a sud-est si affacciano il soggiorno e la cucina, mentre a nord-ovest si affacciano la cucina, il bagno e la camera da letto. L'altezza utile interna è pari a 2,90 metri (cfr. all. 3).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 454, Sub. 69, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 164.014,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rapallo (GE) - Via Nino Bixio civico 10 interno 2	84,11 mq	1.950,00 €/mq	€ 164.014,50	100,00%	€ 164.014,50
				Valore di stima:	€ 164.014,50

Valore di stima: € 164.014,50

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	3218,30	€
Costo per adeguamento e/o rifacimento degli impianti tecnologici	8100,00	€
Stato di manutenzione	10,00	%

**Valore finale di stima: € 128.094,03**

Di conseguenza il valore al metro quadrato, al netto dei deprezzamenti, è pari a:

$$€ 128.094,03 / \text{mq } 84,11 = € / \text{mq } 1.522,93.$$

La scrivente ha proceduto alla ricerca d'immobili aventi analoghe caratteristiche sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito Astegiudiziarie.it e Ivgenova.it, non trovando riscontro alla ricerca.

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.

Rapallo, li 06/06/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Cristalli Giovanna

14 di 18

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Ortofoto
- ✓ N° 2 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 3 - Planimetria immobile
- ✓ N° 4 - Visura catastale
- ✓ N° 5 - Planimetria catastale
- ✓ N° 6 - Atto di provenienza
- ✓ N° 7 - Certificato di stato di famiglia
- ✓ N° 8 - Normativa urbanistica
- ✓ N° 9 - Titolo edilizio
- ✓ N° 10 - Permesso di abitabilità
- ✓ N° 11 - Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)
- ✓ N° 12 - Valori del mercato immobiliare



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio civico 10 interno 2  
Trattasi di un appartamento situato al piano terra (rialzato) di un edificio dotato di ascensore, composto da cinque piani fuori terra. L'immobile si trova nel quartiere di Sant'Anna, una zona semiperiferica densamente popolata, caratterizzata dalla tipica edificazione degli anni '60-'70, con prevalenza di grandi caseggiati, ma arricchita da numerosi spazi verdi condominiali e privati. In particolare, il condominio in cui è ubicato l'appartamento si trova nelle immediate vicinanze del campo da golf dell'omonima associazione sportiva Circolo Golf e Tennis Rapallo (cfr. all. 1). Il quartiere dispone di numerosi servizi dedicati alla residenza; tra i principali si segnalano: negozi al dettaglio, supermercati, scuola materna ed elementare, farmacia, ospedale e impianti sportivi. Via Nino Bixio è una traversa di Corso G. Mameli, asse viario principale che collega il casello autostradale con il centro urbano. Per quanto riguarda i principali collegamenti pubblici, la fermata dell'autobus si trova a circa 250 metri, il casello autostradale dista circa 850 metri e la stazione ferroviaria è situata a circa 1,5 km. La possibilità di parcheggio è limitata ai posti auto pubblici disponibili lungo la via e nelle strade adiacenti. La costruzione dell'edificio risale alla fine degli anni '60 del secolo scorso ed è composta da ventisei appartamenti, locali commerciali e uno studio professionale al piano terra, oltre a box auto al piano interrato. L'accesso al portone condominiale avviene tramite un'area pedonale di pertinenza del condominio. Le finiture delle parti comuni presentano caratteristiche ordinarie e lo stato di manutenzione dell'edificio appare sostanzialmente nella norma, a parte qualche ammaloramento dei balconi (cfr. all. 2). L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno, cucina, una camera da letto, ripostiglio, disimpegno e un'area esterna di pertinenza, raggiungibile tramite una piccola terrazza accessibile sia alla cucina che al soggiorno. L'area esterna di proprietà esclusiva è contornata da spazi verdi di proprietà privata e, su un lato, si affaccia su un'area comune condominiale, dalla quale è direttamente accessibile attraverso un ingresso indipendente dall'unità abitativa. L'appartamento gode di una doppia esposizione, entrambe verso l'area esterna di proprietà: a sud-est si affacciano il soggiorno e la cucina, mentre a nord-ovest si affacciano la cucina, il bagno e la camera da letto. L'altezza utile interna è pari a 2,90 metri (cfr. all. 3).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 454, Sub. 69, Zc. 1, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nel P.U.C. vigente, approvato con DGR n. 789 del 24/09/2019 e s.m.i., l'immobile ricade nell'ambito AR-B-uc "Ambito di riqualificazione dei sistemi urbani da consolidare", di cui all'articolo 52 della Normativa Generale del Piano (cfr. all. 8).

**Prezzo base d'asta: € 128.094,03**



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 15/2025 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 128.094,03**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Rapallo (GE) - Via Nino Bixio civico 10 interno 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 454, Sub. 69, Zc. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	84,11 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione dell'alloggio appare poco di sotto dell'ordinarietà (cfr. all. 2), in quanto non si rilevano interventi di manutenzione recenti e i componenti edilizi, così come le finiture, risultano ancora quelli originari dell'epoca di costruzione del fabbricato. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica in tutti i locali dell'appartamento, con differenze tra una stanza e l'altra per colore e formato. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati, mentre le pareti del bagno e della cucina presentano un parziale rivestimento in piastrelle di ceramica. Nel locale bagno sono installati un lavabo, un bidet, un vaso WC e una vasca da bagno; le condizioni generali di conservazione e manutenzione del locale risultano scarse, in quanto non sono stati eseguiti recenti interventi manutentivi. Le porte interne sono in legno tamburato a battente; in particolare, quelle del soggiorno e della cucina presentano un riquadro centrale in vetro. Il portoncino d'ingresso è quello originario della costruzione del condominio, così come i serramenti esterni, in legno con vetro semplice, dotati di tapparelle in PVC. Tutti i serramenti risultano in condizioni di manutenzione sufficienti. L'area esterna, accessibile dal terrazzino tramite una breve rampa di scalini, è pavimentata con piastrelle ceramiche, differenti per colore e tipologia in due zone distinte. È presente anche una porzione di pavimentazione costituita da griglie di aerazione del piano sottostante, adibito ad autorimessa. L'area di pertinenza è delimitata da un basso muretto sormontato da una recinzione metallica; si rileva un generale stato di scarsa manutenzione in tutta l'area. Le finiture delle parti comuni condominiali presentano caratteristiche ordinarie e lo stato di manutenzione dello stabile appare sostanzialmente nella norma anche se si rilevano ammaloramenti delle parti in cemento armato delle facciate.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento situato al piano terra (rialzato) di un edificio dotato di ascensore, composto da cinque piani fuori terra. L'immobile si trova nel quartiere di Sant'Anna, una zona semiperiferica densamente popolata, caratterizzata dalla tipica edificazione degli anni '60-'70, con prevalenza di grandi caseggiati, ma arricchita da numerosi spazi verdi condominiali e privati. In particolare, il condominio in cui è ubicato l'appartamento si trova nelle immediate vicinanze del campo da golf dell'omonima associazione sportiva Circolo Golf e Tennis Rapallo (cfr. all. 1). Il quartiere dispone di numerosi servizi dedicati alla residenza; tra i principali si segnalano: negozi al dettaglio, supermercati, scuola materna ed elementare, farmacia, ospedale e impianti sportivi. Via Nino Bixio è una traversa di Corso G. Mameli, asse viario principale che collega il casello autostradale con il centro urbano. Per quanto riguarda i principali collegamenti pubblici, la fermata dell'autobus si trova a circa 250 metri, il casello autostradale dista circa 850 metri e la stazione ferroviaria è situata a circa 1,5 km. La possibilità di parcheggio è limitata ai posti auto pubblici disponibili lungo la via e nelle strade adiacenti. La costruzione dell'edificio risale alla fine degli anni '60 del secolo scorso ed è composta da ventisei appartamenti, locali commerciali e uno studio professionale al piano terra, oltre a box auto al piano interrato. L'accesso al portone condominiale avviene tramite un'area pedonale di pertinenza del condominio. Le finiture delle parti comuni presentano caratteristiche ordinarie e lo stato di manutenzione dell'edificio appare sostanzialmente nella norma, a parte qualche ammaloramento dei balconi (cfr. all. 2). L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno, cucina, una camera da letto, ripostiglio, disimpegno e un'area esterna di pertinenza, raggiungibile tramite una piccola terrazza accessibile sia alla cucina che al soggiorno. L'area esterna di proprietà esclusiva è contornata da spazi verdi di proprietà privata e, su un lato, si affaccia su un'area comune condominiale, dalla quale è direttamente accessibile attraverso un ingresso indipendente dall'unità abitativa. L'appartamento gode di una doppia esposizione, entrambe verso l'area esterna di proprietà: a sud-est si affacciano il soggiorno e la cucina, mentre a nord-ovest si affacciano la cucina, il bagno e la camera da letto. L'altezza utile interna è pari a 2,90 metri (cfr. all. 3).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla sola parte debitrice (cfr. all. 7).		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Chiavari il 21/01/2025  
Reg. gen. 554 - Reg. part. 453  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

