

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giuffra Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 507/2024 del R.G.E.

promossa da :

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

contro :

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

Creditore intervenuto :

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

## SOMMARIO

|                                                                                                                                   |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Premessa.....                                                                                                                     | 5 |
| Incarico .....                                                                                                                    | 5 |
| Descrizione.....                                                                                                                  | 5 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 111, edificio U, scala U, interno 7, piano 2..... | 5 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 117, edificio U, interno 10, piano T.....               | 5 |
| Lotto Unico .....                                                                                                                 | 6 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                                                                                       | 6 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 111, edificio U, scala U, interno 7, piano 2..... | 6 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 117, edificio U, interno 10, piano T....                | 6 |
| Titolarità.....                                                                                                                   | 6 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 111, edificio U, scala U, interno 7, piano 2..... | 6 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 117, edificio U, interno 10, piano T....                | 6 |
| Confini .....                                                                                                                     | 7 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 111, edificio U, scala U, interno 7, piano 2..... | 7 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 117, edificio U, interno 10, piano T....                | 7 |
| Consistenza .....                                                                                                                 | 7 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 111, edificio U, scala U, interno 7, piano 2..... | 7 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 117, edificio U, interno 10, piano T....                | 7 |
| Dati Catastali.....                                                                                                               | 8 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 111, edificio U, scala U, interno 7, piano 2..... | 8 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 117, edificio U, interno 10, piano T....                | 8 |
| Precisazioni .....                                                                                                                | 8 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 111, edificio U, scala U, interno 7, piano 2..... | 8 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 117, edificio U, interno 10, piano T....                | 8 |
| Patti .....                                                                                                                       | 8 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 111, edificio U, scala U, interno 7, piano 2..... | 8 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 117, edificio U, interno 10, piano T....                | 9 |
| Stato conservativo .....                                                                                                          | 9 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 111, edificio U, scala U, interno 7, piano 2..... | 9 |

|                                                                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 117, edificio U, interno 10, piano T....                | 9  |
| Parti Comuni .....                                                                                                                | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 111, edificio U, scala U, interno 7, piano 2..... | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 117, edificio U, interno 10, piano T....                | 9  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                                                                                          | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 111, edificio U, scala U, interno 7, piano 2..... | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 117, edificio U, interno 10, piano T....                | 9  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                                                                       | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 111, edificio U, scala U, interno 7, piano 2..... | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 117, edificio U, interno 10, piano T. 10                | 10 |
| Stato di occupazione.....                                                                                                         | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 111, edificio U, scala U, interno 7, piano 2..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 117, edificio U, interno 10, piano T. 10                | 10 |
| Provenienze Ventennali .....                                                                                                      | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 111, edificio U, scala U, interno 7, piano 2..... | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 117, edificio U, interno 10, piano T. 12                | 12 |
| Formalità pregiudizievoli.....                                                                                                    | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 111, edificio U, scala U, interno 7, piano 2..... | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 117, edificio U, interno 10, piano T. 14                | 14 |
| Normativa urbanistica.....                                                                                                        | 15 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 111, edificio U, scala U, interno 7, piano 2..... | 15 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 117, edificio U, interno 10, piano T. 15                | 15 |
| Regolarità edilizia.....                                                                                                          | 16 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 111, edificio U, scala U, interno 7, piano 2..... | 16 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 117, edificio U, interno 10, piano T. 16                | 16 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                                                                               | 16 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 111, edificio U, scala U, interno 7, piano 2..... | 16 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 117, edificio U, interno 10, piano T. 17                | 17 |
| Stima / Formazione lotti.....                                                                                                     | 17 |

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Riserve e particolarità da segnalare ..... | 22 |
| Riepilogo bando d'asta .....               | 23 |

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Lotto Unico</b> .....                                          | 23 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 507/2024 del R.G.E..... | 24 |

**Lotto Unico - Prezzo base d'asta:**

|                                                                       |                                                                    |    |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----|
| A) stato attuale a seguito lavori realizzati :<br><b>€ 266.512,34</b> | B) stato in assenza dei lavori realizzati :<br><b>€ 204.738,59</b> | 24 |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----|

|                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----|
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ..... | 25 |
|---------------------------------------------------------------|----|

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 111, edificio U, scala U, interno 7, piano 2..... 25

**Bene N° 2** - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 117, edificio U, interno 10, piano T. 25

## PREMESSA

Come risulta dalla documentazione depositata nel fascicolo della procedura e trasmessa a tutte le Parti, il CTU in sede di sopralluogo effettuato con SO.VE.MO. il giorno 14/3 presso gli immobili da periziare, ha appreso dall'esecutato dell'esistenza di un contratto di comodato ad uso gratuito relativo all'appartamento in esame, come riportato nel quadro "Stato di occupazione" ed allegato al n. 9, ed intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede nell'appartamento stesso.

Successivamente, in data 20/3 il legale di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha comunicato che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in occasione della CILA presentata nell'Aprile 2018 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, avrebbe sostenuto lavori ed acquistato materiali e forniture per un importo complessivo di circa Euro 164.000. A seguito di richiesta istruzioni allo stesso indirizzata, il Giudice in data 19/3 ha comunicato al CTU che il suddetto contratto non risulta opponibile e gli ha ordinato di richiedere l'elenco delle spese sostenute da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i lavori effettuati nell'appartamento.

Tali fatture sono pervenute al CTU in data 2/4 e dallo stesso sono state esaminate, riordinate e vagliate una per una a seconda della natura e della pertinenza dei lavori, prestazioni, forniture dalle stesse contemplate, pervenendo, come risulta dalla tabella dell'all. n. 13, ad un importo totale di lavori effettuati pari a Euro 125.000 circa : pertanto, sulla base dei chiarimenti richiesti al G.E, la perizia del valore di mercato attuale dell'appartamento (bene n. 1) di via Aurelia Orientale n.111/7 e la successiva determinazione dell'usufrutto vitalizio viene redatta in 2 modalità :

- A. valore di mercato dell'immobile nello stato attuale in cui si trova, a seguito dei lavori di ristrutturazione condotti in occasione della CILA del 7/4/2018, delle finiture, impianti e lavorazioni all'epoca effettuati, come da elenco importi e fatture (all. n. 13)
- B. valore di mercato dell'immobile nel caso in cui non fossero stati realizzati i suddetti lavori.

La determinazione del valore commerciale e dell'usufrutto del garage (bene n. 2) risulta invece unica.

---

## INCARICO

---

All'udienza del 11/01/2025, il sottoscritto Arch. Giuffra Patrizia, con studio in Corso Matteotti, 53 - 16035 - Rapallo (GE), email archgiuffra@libero.it, Tel. 0185 57804, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## DESCRIZIONE

---

Oggetto del presente pignoramento è l'usufrutto generale vitalizio del quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è titolare sui seguenti beni :

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 111, edificio U, scala U, interno 7, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 117, edificio U, interno 10, piano T

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 111, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2**

---

L'immobile in oggetto si trova a Rapallo, comune di circa 29000 abitanti sito nella Riviera di Levante, tra S.Margherita Ligure e Zoagli ; in particolare è ubicato lungo la via Aurelia di Levante, quasi al confine con il comune di Zoagli.

Contrassegnato dal n. civico 111, il condominio cui appartiene l'appartamento dista circa 1700 metri dal centro cittadino, in cui sono concentrati i servizi commerciali ed amministrativi ; tale distanza è percorribile in auto o con il servizio di autobus AMT, una fermata del quale è adiacente al condominio, in circa 4 minuti, a piedi in una ventina di minuti tramite la bella strada litoranea pedonale. La zona risulta anche abbastanza comoda alle scuole ubicate in via Don Minzoni, in particolare la scuola elementare Antola ed il liceo classico Da Vigo, ma condizionata, in particolare l'adiacente via Privata Primavera, dalla carenza di parcheggi.

Il condominio risulta quindi ubicato sulla via Aurelia, in posizione comoda al mare ed alle spiagge ma condizionata dal traffico sull'Aurelia.

Edificato negli anni Sessanta, è costituito di un piano terra destinato ad autorimessa e di tre piani destinati ad appartamenti. L'appartamento da periziare, interno 7, è ubicato al piano secondo ed è composto di doppio ingresso, cucina indipendente, grande soggiorno, 2 camere e 2 bagni ; dal soggiorno si accede al balcone posto a Sud, con vista mare pur se ostacolata dal convento delle Orsoline ubicato davanti al condominio, dalla cucina e dalla camera a Nord-Est ad un altro balcone.

Del lotto fa parte anche il garage sito nel piano terra e distinto con il n. 10 (bene n. 2), separatamente valutato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 117, EDIFICIO U, INTERNO 10, PIANO T**

---

L'immobile in oggetto è ubicato al piano terra del condominio di via Aurelia Orientale n. 111 a Rapallo, le cui caratteristiche sono descritte per il bene n. 1, "Appartamento", del medesimo lotto. Il piano è formato di 4 box (civici n. 107-109-113-115) con accesso autonomo dalla via Aurelia e da un'autorimessa accessibile tramite serranda in prossimità del bivio con via Privata Primavera e costituita di 15 garage ; quello in esame è contraddistinto con il n. 10 e ubicato in posizione agevole per le manovre di ingresso ed uscita. Di forma rettangolare, è largo circa mt. 3,30, lungo 5 ed alto 3,85, consentendo quindi il parcheggio ad autoveicoli di dimensioni medio-grandi, è dotato di finestra posteriore e di impianto di illuminazione ; all'interno è presente un impianto di sollevamento veicoli, attualmente non funzionante.

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, sui quali va determinato l'usufrutto :

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 111, edificio U, scala U, interno 7, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 117, edificio U, interno 10, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 111, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2**

---

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 117, EDIFICIO U, INTERNO 10, PIANO T**

---

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

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 111, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)  
nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

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

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

Nell'atto di transazione del 07/04/2017, trascritto il 27/04/2017 ai nn. 3701/2831 (all. 8), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni ; nel contratto vitalizio del 12/03/2024, trascritto il 20/03/2024 ai nn. 2906/2473 (all. 4), lo stesso dichiara di essere libero di stato e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di essere legalmente separata.

**Bene N° 2** - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 117, edificio U, interno 10, piano T

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)  
nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

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

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

Nell'atto di transazione del 07/04/2017, trascritto il 27/04/2017 ai nn. 3701/2831 (all. 8), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni ; nel contratto vitalizio del 12/03/2024, trascritto il 20/03/2024 ai nn. 2906/2473 (all. 4), lo stesso dichiara di essere libero di stato e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di essere legalmente separata.

CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 111, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2**

L'appartamento confina ad Ovest con gli appartamenti int. 5 e 6 del piano, su tutti gli altri lati con distacchi.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 117, EDIFICIO U, INTERNO 10, PIANO T**

Il garage confina a Nord con intercapedine, ad Est con il garage n. 11, ad Ovest con il garage n. 9 ed a Sud con rampa di accesso.

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 111, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 120,00 mq        | 138,00 mq        | 1            | 138,00 mq                | 2,80 m  | 2     |
| Balcone scoperto                      | 18,00 mq         | 18,00 mq         | 0,25         | 4,50 mq                  | 0,00 m  | 2     |
| Balcone scoperto                      | 8,00 mq          | 8,00 mq          | 0,25         | 2,00 mq                  | 0,00 m  | 2     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 144,50 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 144,50 mq                |         |       |

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 117, EDIFICIO U, INTERNO 10, PIANO T**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Box                                   | 16,00 mq         | 18,00 mq         | 1            | 18,00 mq                 | 3,85 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 18,00 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 18,00 mq                 |         |       |

DATI CATASTALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 111, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |           |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |           |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita   | Piano | Graffato |
|                         | 32     | 514   | 10   | 1                   | A2        | 3      | 6,5         | 146 mq               | 1409,93 € | 2     |          |

**Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 117, EDIFICIO U, INTERNO 10, PIANO T

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 32     | 514   | 24   | 1                   | C6        | 6      | 16 mq.      | 16 mq                | 141,3 € | T     |          |

**Corrispondenza catastale**

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

PRECISAZIONI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 111, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2

Come specificato in premessa, risulta oggetto di pignoramento l'usufrutto dell'appartamento per la quota dell'intera proprietà.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 117, EDIFICIO U, INTERNO 10, PIANO T

Come specificato in premessa, risulta oggetto di pignoramento l'usufrutto del garage per la quota dell'intera proprietà.

PATTI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 111, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2

Nessuno

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 117, EDIFICIO U, INTERNO 10, PIANO T**

---

nessuno

## **STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 111, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2**

---

- A. L'appartamento è stato ristrutturato a seguito di CILA del 06/04/2018, che ha comportato spostamenti di tramezzature, rifacimento dei 2 bagni e della cucina, rifacimento degli impianti, installazione di impianto di condizionamento nel soggiorno, tinteggiature, verniciature e revisione complessiva, come da elenco lavori e spese sostenute allegato al n. 13. Si presenta pertanto in buon stato di conservazione sia nelle finiture che negli impianti.
- B. Se i suddetti lavori non fossero stati eseguiti, l'appartamento si presenterebbe in condizioni mediocri in quanto i 2 bagni, la cucina, gli impianti, le finiture in generale risulterebbero datati, risalendo presumibilmente alla data di costruzione del caseggiato.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 117, EDIFICIO U, INTERNO 10, PIANO T**

---

Il garage e l'autorimessa di cui fa parte si presentano in normale stato di conservazione.

## **PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 111, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2**

---

Le parti comuni condominiali sono specificate all'art. 1 del Regolamento di Condominio allegato al n. 9, cui fa riferimento il contratto di vitalizio trascritto in data 20/03/2024 (all. 4) che nella "Descrizione" recita: "È compresa nella presente cessione la proporzionale quota di contitolarità degli enti e spazi comuni in ragione dei millesimi previsti dalla legge e dal vigente Regolamento di Condominio".

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 117, EDIFICIO U, INTERNO 10, PIANO T**

---

Le parti comuni condominiali sono specificate all'art. 1 del Regolamento di Condominio allegato al n. 9, cui fa riferimento il contratto vitalizio trascritto in data 20/03/2024 (all. 4) che nella "Descrizione" recita: "È compresa nella presente cessione la proporzionale quota di contitolarità degli enti e spazi comuni in ragione dei millesimi previsti dalla legge e dal vigente Regolamento di Condominio".

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

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 111, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2**

---

nessuno

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 117, EDIFICIO U, INTERNO 10, PIANO T**

---

Nessuno

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 111, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2**

---

Esposizione: i 2 fronti principali dell'appartamento sono rivolti a Sud ed Est

- A. Altezza interna utile : mt. 2,40 nel disimpegno della zona notte, mt. 2,70 nel bagno lato Est e nella cucina, mt. 2,87 nel soggiorno, mt. 2,96 nei restanti vani
  - B. Altezza interna utile : presumibilmente di mt. 2,96 in tutti i vani
- Str. verticali: in C.A, condizioni da verificare  
Solai: in C.A. e laterizio, da verificare  
Copertura: lastrico solare, da verificare  
Pareti esterne ed interne: esterne muratura a cassetta in mattoni, interne in mattoni forati, condizioni buone
- A. Pavimentazione interna : graniglia di marmo originaria nel soggiorno, ingresso e camere, gres porcellanato nei bagni e cucina, ceramica nei balconi, condizioni buone
  - Rivestimento bagni : gres porcellanato
  - Infissi esterni ed interni: esterni in alluminio, interni in legno tamburato, condizioni buone
  - B. Pavimentazione interna : graniglia di marmo originaria nel soggiorno, ingresso e camere, ceramica nei bagni e cucina e nei balconi, condizioni mediocri
  - Rivestimento bagni : ceramica
  - Infissi esterni ed interni: esterni ed interni in legno, condizioni mediocri
  - Scale condominiali : rivestite in marmo, pianerottoli in graniglia di marmo, condizioni discrete
  - A. Impianto elettrico ed idrico : sottotraccia a norma ; impianto termico : termoautonomo con caldaia a condensazione a metano ; impianto di climatizzazione a split nel soggiorno
  - B. Impianto elettrico, idrico, termico : da portare a norma

Balconi : l'appartamento ha un balcone sul lato Sud ed uno sul lato Est

Posto auto: nel lotto è compreso il garage ubicato nell'autorimessa al piano terra del caseggiato (bene n. 2)

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 117, EDIFICIO U, INTERNO 10, PIANO T**

---

Altezza interna utile : mt. 3.85

Str. verticali: in C.A, condizioni da verificare

Solai: in C.A. e laterizio, da verificare

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate, condizioni normali

Pavimentazione garage ed autorimessa: in battuto di cemento, condizioni normali

La serranda di accesso e l'impianto elettrico sono in normale stato di conservazione, come pure l'impianto antincendio dell'autorimessa, dotata di certificato di prevenzione incendi

Non è funzionante l'impianto di sollevamento veicoli installato all'interno del garage.

---

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 111, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione : 30/08/2022
- Scadenza : 31/08/2054

Come indicato in premessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha prodotto il contratto di comodato d'uso a titolo gratuito, stipulato nell'anno 2019 (giorno e mese risultano illeggibili), registrato il 30/8/22 ed allegato al n. 9, nel quale lo stesso concede l'appartamento in comodato gratuito a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ha sede nell'appartamento stesso.

Come da attestazione rilasciata dall'Ufficio Anagrafe di Rapallo ed allegata al n. 10, nell'appartamento risulta residente l'esecutato.

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 117, EDIFICIO U, INTERNO 10, PIANO T**

---

L'immobile risulta libero

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 111, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                              |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 11/06/1998 al 21/09/2013 | **** Omissis **** | compravendita                                     |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                           | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | notaio Mario Erba di Milano                       | 29/05/1998 | 66.684        | 7584        |
|                              |                   | Trascrizione                                      |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                            | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Conservatoria RR.II. di Chiavari                  | 11/06/1998 | 3347          | 6609        |
|                              |                   | Registrazione                                     |            |               |             |
| Dal 21/09/2013 al 27/04/2017 | **** Omissis **** | Presso                                            | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | Agenzia Entrate di Monza                          | 10/06/1998 | 2614          |             |
|                              |                   | riunione di usufrutto                             |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                           | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                                                   | 21/09/2013 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione                                      |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                            | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
| Dal 27/04/2017 al 20/03/2024 | **** Omissis **** |                                                   |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione                                     |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                            | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                                                   |            |               |             |
|                              |                   | transazione autenticata                           |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                           | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | notaio Milena Motto di Besana in Brianza          | 07/04/2017 | 11424         | 8342        |
| Dal 20/03/2024 al 13/02/2025 | **** Omissis **** | Trascrizione                                      |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                            | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Conservatoria RR.II. di Chiavari                  | 27/04/2017 | 3701          | 2831        |
|                              |                   | Registrazione                                     |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                            | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | Agenzia Entrate di Monza                          | 27/04/2017 | 10992         |             |
|                              |                   | contratto vitalizio di mantenimento ed assistenza |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                           | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | notaio Anna Napoli di Milano                      | 12/03/2024 | 31624         | 12189       |
|                              |                   | Trascrizione                                      |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                            | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Conservatoria dei RR.II. di Chiavari              | 20/03/2024 | 2906          | 2473        |
|                              |                   | Registrazione                                     |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                            | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | Milano DP I                                       | 20/03/2024 | 20644         |             |

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.

Con il contratto vitalizio del 12/03/2024 (all. 4), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha trasferito la nuda proprietà dell'appartamento a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, riservandosi soltanto l'usufrutto.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 117, EDIFICIO U, INTERNO 10, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                     |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 18/03/1994 al 24/07/1997 | **** Omissis **** | compravendita                            |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | notaio Carlo Corso di Milano             | 03/03/1994 | 66624         |             |
|                              |                   | Trascrizione                             |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Conservatoria RR.II. di Chiavari         | 18/03/1994 | 1521          | 1197        |
|                              |                   | Registrazione                            |            |               |             |
| Dal 24/07/1997 al 21/09/2013 | **** Omissis **** | Presso                                   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                                          |            |               |             |
|                              |                   | riunione di usufrutto                    |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                                          | 24/07/1997 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione                             |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
| Dal 21/09/2013 al 27/04/2017 | **** Omissis **** |                                          |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione                            |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                                          |            |               |             |
|                              |                   | riunione di usufrutto                    |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                                          | 21/09/2013 |               |             |
| Dal 27/04/2017 al 20/03/2024 | **** Omissis **** | Trascrizione                             |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                                          |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione                            |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                                          |            |               |             |
|                              |                   | transazione autenticata                  |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | notaio Milena Motto di Besana in Brianza | 07/04/2017 | 11424         | 8342        |
|                              |                   | Trascrizione                             |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Conservatoria RR.II. di Chiavari         | 27/04/2017 | 3701          | 2831        |
|                              |                   | Registrazione                            |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | Agenzia Entrate di Monza                 | 27/04/2017 | 10992         |             |
|                              |                   |                                          |            |               |             |

|                                 |                   |                                                   |  |            |               |             |
|---------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 20/03/2024 al<br>13/02/2025 | **** Omissis **** | contratto vitalizio di mantenimento ed assistenza |  |            |               |             |
|                                 |                   | Rogante                                           |  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                   | notaio Anna Napoli di Milano                      |  | 12/03/2024 | 31624         | 12189       |
|                                 |                   | Trascrizione                                      |  |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                                            |  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                   | Conservatoria dei RR.II. di Chiavari              |  | 20/03/2024 | 2906          | 2473        |
|                                 |                   | Registrazione                                     |  |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                                            |  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |                   | Milano DP I                                       |  | 20/03/2024 | 20644         |             |

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.

Con il contratto vitalizio del 12/03/2024 (all. 4), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha trasferito la nuda proprietà del garage a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , riservandosi soltanto l'usufrutto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 111, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 18/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione di ipoteca  
Iscritto a Chiavari il 28/04/2017  
Reg. gen. 3742 - Reg. part. 498  
Quota: 1/1 piena proprietà  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Totale : € 500.000,00  
Rogante: notaio Milena Motto di Milano  
Data: 20/04/2017  
N° repertorio: 11454  
N° raccolta: 8363
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna  
Iscritto a Chiavari il 28/05/2024  
Reg. gen. 5323 - Reg. part. 426  
Quota: 1/1 usufrutto  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 38.064,00

Rogante: Tribunale di Pavia  
Data: 28/03/2024  
N° repertorio: 678

### Trascrizioni

- **pignoramento**  
Trascritto a Chiavari il 09/12/2024  
Reg. gen. 12079 - Reg. part. 10187  
Quota: 1/1 usufrutto  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

ipoteca volontaria - tasse ipotecarie : € 35,00  
ipoteca giudiziale - tasse ipotecarie : € 35,00, Bollo : € 59,00, imposta : € (0,50 % X 55.000,00) = € 275,00 -  
Totale : € 369,00  
pignoramento : € 200,00 + € 59,00 (bollo) + € 35,00 (tasse ipotecarie) = € 294,00  
TOTALE spese di cancellazione: Euro (35,00 + 369,00 + 294,00) = Euro 698,00

In data 7/2/2025, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
, intervenendo nella presente procedura, ha chiesto "di essere ammessa in qualità di creditrice privilegiata, non solo in forza del diritto reale di garanzia iscritto sul compendio immobiliare pignorato, ma anche in relazione alla natura del credito azionato, riguardante prestazioni professionali, come tale avente privilegio generale ai sensi e per gli effetti dell'art. 2751 bis n. 2 c.c., alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa per l'importo complessivo di €. 799.900,11= (dedotte le somme percepite medio tempore corrisposte dal terzo pignorato alla creditrice intervenuta) riservandosi al prosieguo il deposito di nota di precisazione del credito".

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 117, EDIFICIO U, INTERNO 10, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 18/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione di ipoteca  
Iscritto a Chiavari il 28/04/2017  
Reg. gen. 3742 - Reg. part. 498  
Quota: 1/1 piena proprietà  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Totale : € 500.000,00  
Rogante: notaio Milena Motto di Milano  
Data: 20/04/2017  
N° repertorio: 11454  
N° raccolta: 8363
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna  
Iscritto a Chiavari il 28/05/2024  
Reg. gen. 5323 - Reg. part. 426  
Quota: 1/1 usufrutto  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 38.064,00  
Rogante: Tribunale di Pavia  
Data: 28/03/2024  
N° repertorio: 678

### Trascrizioni

- **fondo patrimoniale**  
Trascritto a Chiavari il 04/08/1997  
Reg. gen. 5112 - Reg. part. 4157  
Quota: 1/2 nuda proprietà  
Note: Con il suddetto atto (all. 8) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, coniugato in regime di separazione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce un fondo patrimoniale sulla quota di 1/2 della nuda proprietà del garage.
- **pignoramento**  
Trascritto a Chiavari il 09/12/2024  
Reg. gen. 12079 - Reg. part. 10187  
Quota: 1/1 usufrutto  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

ipoteca volontaria - tasse ipotecarie : € 35,00  
ipoteca giudiziale - tasse ipotecarie : € 35,00, Bollo : € 59,00, imposta : € (0,50 % X 55.000,00) = € 275,00 -  
Totale : € 369,00  
pignoramento : € 200,00 + € 59,00 (bollo) + € 35,00 (tasse ipotecarie) = € 294,00  
TOTALE spese di cancellazione: Euro (35,00 + 369,00 + 294,00) = Euro 698,00

In data 7/2/2025, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
, intervenendo nella presente procedura, ha chiesto "di essere ammessa in qualità di creditrice privilegiata, non solo in forza del diritto reale di garanzia iscritto sul compendio immobiliare pignorato, ma anche in relazione alla natura del credito azionato, riguardante prestazioni professionali, come tale avente privilegio generale ai sensi e per gli effetti dell'art. 2751 bis n. 2 c.c., alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa per l'importo complessivo di €. 799.900,11= (dedotte le somme percepite medio tempore corrisposte dal terzo pignorato alla creditrice intervenuta) riservandosi al prosieguo il deposito di nota di precisazione del credito".

### NORMATIVA URBANISTICA

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 111, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2**

Ai sensi dell'attuale P.U.C, approvato con DGR 789/2019 ed in vigore dal 16/10/2019, l'immobile da periziare è inserito in zona AC-A-up, "Ambito di conservazione dei sistemi urbani di alto pregio", normata dall'Art. 43 delle norme del PUC ; sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi indicati al punto 43.4 e 43.5 (vedi all. 6).

La zona è assoggettata ai seguenti vincoli :

- DM 19/6/1958 : "Sede stradale della via Aurelia in provincia di Genova per una profondità di mt. 50 sia a monte che a valle", disciplinato dall'art. 136 D.Lgs. 42/2004 ;
- Decreto Galasso : "fascia 300 mt. dalla costa", disciplinato dall'art. 142 D.Lgs. 42/2004.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 117, EDIFICIO U, INTERNO 10, PIANO T**

Ai sensi dell'attuale P.U.C, approvato con DGR 789/2019 ed in vigore dal 16/10/2019, l'immobile da periziare è inserito in zona AC-A-up, "Ambito di conservazione dei sistemi urbani di alto pregio", normata dall'Art. 43 delle norme del PUC (all. 6).

La zona è assoggettata ai seguenti vincoli :

- DM 19/6/1958 : "Sede stradale della via Aurelia in provincia di Genova per una profondità di mt. 50 sia a monte che a valle", disciplinato dall'art. 136 D.Lgs. 42/2004 ;
- Decreto Galasso : "fascia 300 mt. dalla costa", disciplinato dall'art. 142 D.Lgs. 42/2004.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 111, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2**

---

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 cui appartiene l'immobile è stato approvato con licenza n. 478 del 19/12/1955 e reso abitabile con permesso n. 538 del 11/09/1957.

Con data prot. 11/07/2017, il Comune di Rapallo ha accolto la richiesta di regolarizzazione n. 6135/2017, presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 48 - L.R. 16/2008 per "Opere in parziale difformità dalla licenza originaria", consistenti in modifiche esterne e della distribuzione interna dell'appartamento ; quest'ultimo era originariamente formato da soggiorno, 3 camere, cucina e 2 bagni.

Successivamente in data 06/04/2018 - prot. n. 0016990, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato CILA per opere interne nell'appartamento, seguita da variante di fine lavori ex art. 25 L.R.16/2008 - prot. n. 17796 del 03/04/2019 ; attualmente quest'ultimo è formato da grande soggiorno, 2 camere, cucina e 2 bagni.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato attuale dell'appartamento risulta conforme alla variante di fine lavori presentata (vedi all. 5).

Come risulta dall'APE redatto in data 19/10/2023 ed allegato al Contratto vitalizio del 12/3/2024 (vedi all. 4), l'appartamento ricade in classe D di prestazione energetica.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 117, EDIFICIO U, INTERNO 10, PIANO T**

---

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'autorimessa cui appartiene il garage è stata approvata con autorizzazione n. 3022/92 e parere favorevole del Comando VV.FF. n. 1713/92, cui è seguita variante approvata in data 29/11/1993 al n. 3022 var.

Per quanto riguarda la sistemazione degli spazi esterni la situazione attuale è stata regolarizzata con provvedimento del 17/06/2003.

Lo stato attuale del garage risulta conforme alla variante di fine lavori presentata (vedi all. 5).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 111, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2**

---

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

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.419,72

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Nell'assemblea condominiale del 14/12/2024 (vedi verbale allegato al n. 11), sono stati deliberati lavori straordinari sui balconi e su porzioni della copertura ma non sono stati ancora prodotti i relativi preventivi di spesa.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 117, EDIFICIO U, INTERNO 10, PIANO T**

---

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

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 185,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 690,61

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Nel caso in esame, trattandosi di un appartamento con garage, per la miglior commerciabilità dei beni si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, 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, 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. Successivamente è stato determinato l'usufrutto vitalizio, del quale l'esecutato è titolare, sui 2 beni.

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

- **Bene N° 1** – usufrutto appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 111, edificio U, scala U, interno 7, piano 2

L'immobile in oggetto si trova a Rapallo, comune di circa 29000 abitanti sito nella Riviera di Levante, tra S.Margherita Ligure e Zoagli ; in particolare è ubicato lungo la via Aurelia di Levante, quasi al confine con il comune di Zoagli. Contrassegnato dal n. civico 111, il condominio cui appartiene l'appartamento dista circa 1700 metri dal centro cittadino, in cui sono concentrati i servizi commerciali ed amministrativi ; tale distanza è percorribile in auto o con il servizio di autobus AMT, una fermata del quale è adiacente al condominio, in circa 4 minuti, a piedi in una ventina di minuti, tramite la bella strada litoranea pedonale. La zona risulta anche abbastanza comoda alle scuole ubicate in via Don Minzoni, in particolare la scuola elementare Antola ed il liceo classico Da Vigo ma condizionata, in particolare l'adiacente via Privata Primavera, dalla carenza di parcheggi. Il condominio risulta quindi ubicato sulla via Aurelia, in posizione comoda al mare ed alle spiagge ma condizionata dal traffico sull'Aurelia. Edificato negli anni Sessanta, è costituito di un piano terra destinato ad autorimessa e di tre piani destinati ad appartamenti. L'appartamento da periziare, interno 7, è ubicato al piano secondo ed è composto di doppio ingresso, cucina indipendente, grande soggiorno, 2 camere e 2 bagni (nella situazione originaria era composto di soggiorno, 3 camere, cucina e 2 bagni) ; dal soggiorno si accede al balcone posto a Sud, con vista mare pur se ostacolata dal convento delle Orsoline ubicato davanti al condominio, dalla cucina e dalla camera a Nord-Est ad un altro balcone.

Del lotto fa parte anche il garage sito nel piano terra e distinto con il n. 10 (bene n. 2), separatamente valutato.

Si precisa che risulta oggetto di pignoramento l'usufrutto dei 2 beni per la quota dell'intera proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 514, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), come più avanti determinato (vedi Riepilogo valori).

A. Valore di stima del bene : € 491.300,00

B. Valore di stima del bene : € 361.250,00

Si riassumono i seguenti punti da quanto in precedenza esposto :

- 1) l'immobile in oggetto si trova a Rapallo, nella Riviera di Levante
- 2) è ubicato lungo la via Aurelia, quasi al confine con il comune di Zoagli
- 3) dista circa 1700 mt. dal centro cittadino, distanza percorribile in pochi minuti in auto o autobus ed in una ventina di minuti a piedi
- 4) la zona è condizionata dalla carenza di parcheggi
- 5) si trova in posizione comoda al mare
- 6) il condominio risente del traffico sulla via Aurelia
- 7) edificato alla fine degli anni Sessanta, è costituito di un piano terra, destinato ad autorimessa, e di 3 piani destinati ad appartamenti
- 8) si trova in discreto stato di conservazione
- 9) l'appartamento da periziare, int. 7, si trova al secondo piano
- 10) è composto di :
  - A) doppio ingresso, grande soggiorno, cucina abitabile, 2 camere da letto e 2 bagni
  - B) doppio ingresso, soggiorno, cucina abitabile, 3 camere da letto e 2 bagni
- 11) dal soggiorno si accede ad un lungo balcone con vista mare pur se ostacolata dal convento delle Orsoline ubicato davanti al condominio, dalla cucina e dalla camera a Nord-Est ad un altro balcone.
- 12) i locali sono spaziosi e luminosi
- 13) l'appartamento ha una superficie lorda di circa 138 mq, i 2 terrazzi di 26 mq. per una superficie commerciale complessiva di mq. 144,50
- 14) le finiture dei locali :
  - A) sono in buone condizioni a seguito della ristrutturazione effettuata a seguito della CILA del 2018
  - B) sono in condizioni mediocri
- 15) il riscaldamento è termoautonomo
- 16) l'impianto di condizionamento :
  - A) è presente nel soggiorno
  - B) non è presente
- 17) gli impianti :
  - A) sono a norma
  - B) sono da portare a norma
- 18) l'appartamento è regolare dal punto di vista edilizio e catastale

19) ha attualmente un debito verso il Condominio pari a Euro 1419,72

20) è concesso in comodato ad uso gratuito con contratto non opponibile alla procedura

21) l'O.M.I. (vedi all. 7) per la zona in cui ricade l'immobile da periziare, B2 "Centrale – zona costiera – centro storico – S.Michele di Pagana", indica in riferimento al II semestre 2024, per abitazioni civili in stato di conservazione normale, valori al mq. da un minimo di Euro 2.250 a 3.300 di Superficie lorda, leggermente superiori a quelli indicati dal Borsino Immobiliare che, per abitazioni appartenenti alla stessa fascia, indica valori a mq. tra 2.087 e 3.374 Euro

22) dall'esame delle proposte immobiliari immesse in rete e dai contatti intercorsi con le agenzie operanti a Rapallo, è emerso che i prezzi degli immobili nella zona oscillano tra i 2600-2700 ed i 4200 Euro/mq, a seconda della vista mare, della tranquillità dell'ubicazione, della metratura e dello stato di conservazione, valori che salgono anche sopra i 5000 euro/mq se l'appartamento dispone di posto auto o garage

Pertanto, sulla base di quanto sopra esposto :

- considerate le caratteristiche del contesto in cui l'appartamento è ubicato, in zona litoranea e comoda al mare
- la carenza di parcheggi ed il rumore causato del traffico sulla via Aurelia
- la posizione al secondo piano e l'orientamento che garantiscono una buona luminosità
- la presenza di :
  - A) 2 camere da letto e 2 bagni
  - B) 3 camere da letto e 2 bagni
- l'ampiezza dei locali, specialmente del soggiorno
- la presenza di 2 balconi di cui quello a Sud con vista mare, pur se ostacolata dal complesso ubicato davanti al condominio
- il riscaldamento termoa autonomo
- lo stato di conservazione di finiture ed impianti che risulta :
  - A) buono
  - B) mediocre
- la metratura molto consistente che può peraltro costituire un deterrente ai fini della vendita comparate caratteristiche e stato di conservazione con quelli di immobili analoghi recentemente compravenduti ed attualmente quotati in zona, operando i necessari correttivi, assunte le opportune informazioni, si ritiene congruo applicare una valutazione a mq. pari a :

A) Euro 3.400,00.

La valutazione risulta quindi : Euro (3.400,00 X 144,50) = Euro 491.300,00.

B) Euro 2.500,00.

La valutazione risulta quindi : Euro (2.500,00 X 144,50) = Euro 361.250,00

- **Bene N° 2** – Usufrutto garage ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 117, edificio U, interno 10, piano T

L'immobile in oggetto è ubicato al piano terra del condominio di via Aurelia Orientale n. 111 a Rapallo, le cui caratteristiche sono descritte per il bene n. 1, "Appartamento", del medesimo lotto. Il piano è formato di 4 box (civici n. 107-109-113-115) con accesso autonomo dalla via Aurelia e da un'autorimessa accessibile tramite serranda in prossimità del bivio con via Privata Primavera e costituita di 15 garage ; quello in esame è contraddistinto con il n. 10 e ubicato in posizione agevole per le manovre di ingresso ed uscita. Di forma rettangolare, è largo circa mt. 3,30, lungo 5 ed alto 3,85, consentendo quindi il parcheggio ad autoveicoli di dimensioni medio-grandi, è dotato di finestra posteriore e di impianto di illuminazione ; all'interno è presente un impianto di sollevamento veicoli,

attualmente non funzionante. Il garage e l'autorimessa in generale si presentano in normale stato di conservazione.

Si precisa che risulta oggetto di pignoramento l'usufrutto del bene per la quota dell'intera proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 514, Sub. 24, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), come più avanti determinato (vedi Riepilogo valori).

Valore di stima del bene : € 72.000,00

Si riassumono i seguenti punti da quanto in precedenza esposto :

1. il garage in esame si trova nell'autorimessa sita al piano terra del condominio civico 111 di via Aurelia Orientale ed è contraddistinto con il n. 10
2. nella zona, ed in particolare nell'adiacente via Privata Primavera, i parcheggi sono scarsissimi
3. l'accesso all'autorimessa avviene tramite serranda
4. l'autorimessa è in normale stato di conservazione e dotata di dispositivi antincendio
5. il garage è situato in posizione agevole per le manovre di ingresso ed uscita
6. ha una larghezza di mt. 3,30, una lunghezza di mt. 5 ed un'altezza di mt. 3,85, consentendo quindi il parcheggio ad autoveicoli di dimensioni medio-grandi
7. la superficie lorda è di mq. 18
8. lo stato di conservazione è normale
9. l'O.M.I. (vedi all. 7) per la zona in cui ricade l'immobile da periziare, B2 "Centrale - zona costiera - centro storico - S.Michele di Pagana", indica in riferimento al II semestre 2024, per box in stato di conservazione normale, valori al mq. da un minimo di Euro 2.350 a 3.500 di Superficie lorda, decisamente superiori a quelli indicati dal Borsino Immobiliare che, per box auto appartenenti alla stessa fascia, indica valori a mq. tra 1.739 e 2.806 Euro
10. dall'esame delle proposte immobiliari immesse in rete e dai contatti intercorsi con le agenzie operanti a Rapallo, è emerso che in zona i garage sono ricercatissimi
11. i prezzi in altre zone di Rapallo oscillano tra i 50.000 e i 90.000 Euro, a seconda della disponibilità in zona, delle dimensioni, dello stato di conservazione

Pertanto, sulla base di quanto sopra esposto :

- considerata la carenza di garage e posti auto in zona
- la conseguente domanda, sempre molto vivace
- le dimensioni e le condizioni di accesso del garage da periziare, oltre al suo stato di conservazione comparate caratteristiche e stato di conservazione con quelli di immobili analoghi recentemente compravenduti ed attualmente quotati in zona, operando i necessari correttivi, assunte le opportune informazioni, si ritiene congruo applicare una valutazione a mq. pari a Euro 4.000,00 La valutazione risulta quindi :  
Euro (4.000,00 X mq. 18) = Euro 72.000,00

| RIEPILOGO VALORI                                                                                                  |                                              |                                             |                 |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------|--------------------|
| VALORE DI MERCATO                                                                                                 |                                              |                                             |                 |                    |
| Identificativo corpo                                                                                              |                                              | Superficie convenzionale                    | Valore unitario | Valore complessivo |
| Bene N° 1 - Appartamento<br>Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 111,<br>edificio U, scala U, interno 7, piano 2 | A) stato attuale a seguito lavori realizzati | 144,50 mq                                   | 3.400,00 €/mq   | € 491.300,00       |
|                                                                                                                   | B) stato in assenza dei lavori realizzati    | 144,50 mq.                                  | 2.500,00 €/mq   | € 361.250,00       |
| Bene N° 2 - Garage<br>Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 117,<br>edificio U, interno 10, piano T               |                                              | 18,00 mq                                    | 4.000,00 €/mq   | € 72.000,00        |
| DEPREZZAMENTI                                                                                                     |                                              |                                             |                 |                    |
| Bene n. 1 . Appartamento                                                                                          |                                              |                                             |                 |                    |
| A) stato attuale a seguito lavori realizzati<br>(valore complessivo € 491.300,00)                                 |                                              |                                             |                 |                    |
| Tipologia deprezzamento                                                                                           |                                              |                                             | Valore          | Tipo               |
| Rischio assunto per mancata garanzia                                                                              |                                              |                                             | 5,00            | %                  |
| Spese condominiali insolute                                                                                       |                                              |                                             | 1419,72         | €                  |
| Valore di stima: € 465.315,28                                                                                     |                                              |                                             |                 |                    |
| B) stato in assenza dei lavori realizzati<br>(valore complessivo € 361.250,00)                                    |                                              |                                             |                 |                    |
| Tipologia deprezzamento                                                                                           |                                              |                                             | Valore          | Tipo               |
| Rischio assunto per mancata garanzia                                                                              |                                              |                                             | 5,00            | %                  |
| Spese condominiali insolute                                                                                       |                                              |                                             | 1419,72         | €                  |
| Valore di stima: € 341.767,78                                                                                     |                                              |                                             |                 |                    |
| Bene n. 2 . Garage<br>(valore complessivo € 72.000,00)                                                            |                                              |                                             |                 |                    |
| Tipologia deprezzamento                                                                                           |                                              |                                             | Valore          | Tipo               |
| Rischio assunto per mancata garanzia                                                                              |                                              |                                             | 5,00            | %                  |
| Spese condominiali insolute                                                                                       |                                              |                                             | 690,61          | €                  |
| Valore di stima: € 67.709,39                                                                                      |                                              |                                             |                 |                    |
| VALORE DELL'USUFRUTTO VITALIZIO IN CAPO ALL'ESECUTATO                                                             |                                              |                                             |                 |                    |
| Bene n. 1 . Appartamento                                                                                          |                                              |                                             |                 |                    |
| A) stato attuale a seguito lavori realizzati : € 232.657,64                                                       |                                              |                                             |                 |                    |
| B) stato in assenza dei lavori realizzati : € 170.883,89                                                          |                                              |                                             |                 |                    |
| Bene n. 2 . Garage                                                                                                |                                              |                                             |                 |                    |
| € 33.854,70                                                                                                       |                                              |                                             |                 |                    |
| TOTALE Bene n. 1 e n. 2                                                                                           |                                              |                                             |                 |                    |
| A) stato attuale a seguito lavori realizzati :                                                                    |                                              | B) stato in assenza dei lavori realizzati : |                 |                    |
| € 266.512,34                                                                                                      |                                              | € 204.738,59                                |                 |                    |

Il pignoramento ha per oggetto l'usufrutto vitalizio di due immobili, un appartamento (bene n. 1) e garage (bene n. 2) ubicati in via Aurelia Orientale n. 111 e n. 117 a Rapallo.

Come spiegato in Criteri formazione lotti, i 2 beni sono stati separatamente valutati ma per esigenze di commerciabilità costituiscono un unico lotto.

Come dettagliato nei corrispondenti punti della relazione, il valore commerciale degli immobili è stato calcolato tenendo conto sia delle loro caratteristiche estrinseche e posizionali che intrinseche e sulla base della situazione attuale del mercato immobiliare in zona ; questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale reperita, hanno concorso a determinarne il più probabile valore di compravendita.

## **RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**

---

In premessa è stato descritto il procedimento che è stato seguito per la determinazione dei valori di usufrutto richiesti.

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 07/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Giuffra Patrizia

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Ortofoto - ALLEGATO 1 Localizzazione su ortofotocarta e carta tecnica regionale (Aggiornamento al 06/04/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - ALLEGATO 2 Documentazione catastale (Aggiornamento al 20/01/2025)
- ✓ N° 3 Foto - ALLEGATO 3 Documentazione fotografica (Aggiornamento al 14/03/2025)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - ALLEGATO 4 Atti di provenienza (Aggiornamento al 06/04/2025)
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - ALLEGATO 5 Documentazione di regolarità edilizia (Aggiornamento al 06/04/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ALLEGATO 6 Situazione urbanistica (Aggiornamento al 06/04/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALLEGATO 7 valori OMI e Borsino Immobiliare (Aggiornamento al 06/04/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALLEGATO 8 Ispezione in Conservatoria dei RR.II (Aggiornamento al 20/01-18/03/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALLEGATO 9 Contratto di comodato d'uso gratuito (Aggiornamento al 14/03/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALLEGATO 10 Attestazione Ufficio Anagrafe comunale (Aggiornamento al 21/01/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - ALLEGATO 11 Situazione condominiale (Aggiornamento al 04/04/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - ALLEGATO 12 Calcolo usufrutto vitalizio (Aggiornamento al 06/04/2025)
- ✓ N.13 Altri allegati - ALLEGATO 13 Determinazione importo lavori realizzati a seguito CILA del 2018 e fatture allegate (Aggiornamento al 06/04/2025)

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 111, edificio U, scala U, interno 7, piano 2

L'immobile in oggetto si trova a Rapallo, comune di circa 29000 abitanti sito nella Riviera di Levante, tra S.Margherita Ligure e Zoagli ; in particolare è ubicato lungo la via Aurelia di Levante, quasi al confine con il comune di Zoagli. Contrassegnato dal n. civico 111, il condominio cui appartiene l'appartamento dista circa 1700 metri dal centro cittadino, in cui sono concentrati i servizi commerciali ed amministrativi ; tale distanza è percorribile in auto o con il servizio di autobus AMT, una fermata del quale è adiacente al condominio, in circa 4 minuti, a piedi in una ventina di minuti, in parte tramite la bella strada litoranea pedonale. La zona risulta anche abbastanza comoda alle scuole ubicate in via Don Minzoni, in particolare la scuola elementare Antola ed il liceo classico Da Vigo ma condizionata, in particolare l'adiacente via Privata Primavera, dalla carenza di parcheggi. Il condominio risulta quindi ubicato in posizione comoda al mare ed alle spiagge pur se condizionata dal traffico sull'Aurelia. Edificato negli anni Sessanta, è costituito di un piano terra destinato ad autorimessa e di tre piani destinati ad appartamenti. L'appartamento da periziare, interno 7, è ubicato al piano secondo ed è composto di doppio ingresso, cucina indipendente, grande soggiorno, 2 camere e 2 bagni ; dal soggiorno si accede al balcone posto a Sud, con vista mare pur se ostacolata dal complesso ubicato davanti al condominio, dalla cucina e dalla camera a Nord-Est ad un altro balcone. Del lotto fa parte anche il garage sito nel piano terra e distinto con il n. 10 (bene n. 2), separatamente valutato.

Si precisa che risulta oggetto di pignoramento l'usufrutto dei 2 beni per la quota dell'intera proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 514, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2.

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

Destinazione urbanistica: Ai sensi dell'attuale P.U.C, approvato con DGR 789/2019 ed in vigore dal 16/10/2019, l'immobile da periziare è inserito in zona AC-A-up, "Ambito di conservazione dei sistemi urbani di alto pregio", normata dall'Art. 43 delle norme del PUC ; sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi indicati al punto 43.4 e 43.5 (vedi all. 6). La zona è assoggettata ai seguenti vincoli : DM 19/6/1958 : "Sede stradale della via Aurelia in provincia di Genova per una profondità di mt. 50 sia a monte che a valle", disciplinato dall'art. 136 D.Lgs. 42/2004 ; Decreto Galasso : "fascia 300 mt. dalla costa", disciplinato dall'art. 142 D.Lgs. 42/2004.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 117, edificio U, interno 10, piano T

L'immobile in oggetto è ubicato al piano terra del condominio di via Aurelia Orientale n. 111 a Rapallo, le cui caratteristiche sono descritte per il bene n. 1, "Appartamento", del medesimo lotto. Il piano è formato di 4 box (civici n. 107-109-113-115) con accesso autonomo dalla via Aurelia e da un'autorimessa accessibile tramite serranda in prossimità del bivio con via Privata Primavera e costituita di 15 garage ; quello in esame è contraddistinto con il n. 10 e ubicato in posizione agevole per le manovre di ingresso ed uscita. Di forma rettangolare, è largo circa mt. 3,30, lungo 5 ed alto 3,85, consentendo quindi il parcheggio ad autoveicoli di dimensioni medio-grandi, è dotato di finestra posteriore e di impianto di illuminazione ; all'interno è presente un impianto di sollevamento veicoli, attualmente non funzionante. Il garage e l'autorimessa in generale si presentano in normale stato di conservazione.

Si precisa che risulta oggetto di pignoramento l'usufrutto del bene per la quota dell'intera proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 514, Sub. 24, Zc. 1, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Ai sensi dell'attuale P.U.C, approvato con DGR 789/2019 ed in vigore dal 16/10/2019, l'immobile da periziare è inserito in zona AC-A-up, "Ambito di conservazione dei sistemi urbani di alto pregio", normata dall'Art. 43 delle norme del PUC (all. 6). La zona è assoggettata ai seguenti vincoli : DM 19/6/1958 : "Sede stradale della via Aurelia in provincia di Genova per una profondità di mt. 50 sia a monte che a valle", disciplinato dall'art. 136 D.Lgs. 42/2004 ; Decreto Galasso : "fascia 300 mt. dalla costa", disciplinato dall'art. 142 D.Lgs. 42/2004.

### Prezzo base d'asta:

|                                                |                                             |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| A) stato attuale a seguito lavori realizzati : | B) stato in assenza dei lavori realizzati : |
| <b>€ 266.512,34</b>                            | <b>€ 204.738,59</b>                         |

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 507/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA:**

|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                             |           |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| A) stato attuale a seguito lavori realizzati :<br>€ 266.512,34 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | B) stato in assenza dei lavori realizzati :<br>€ 204.738,59 |           |
| Bene N° 1 - Appartamento                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                             |           |
| Ubicazione:                                                    | Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 111, edificio U, scala U, interno 7, piano 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                             |           |
| Diritto reale:                                                 | Usufrutto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Quota                                                       | 1/1       |
| Tipologia immobile:                                            | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 514, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Superficie                                                  | 144,50 mq |
| Stato conservativo:                                            | L'appartamento è stato ristrutturato a seguito di CILA del 06/04/2018, che ha comportato spostamenti di tramezzature, rifacimento dei 2 bagni e della cucina, rifacimento degli impianti ed installazione di impianto di condizionamento nel soggiorno, oltre a tinteggiature, verniciature e revisione complessiva. Si presenta pertanto in buon stato di conservazione sia nelle finiture che negli impianti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                             |           |
| Descrizione:                                                   | L'immobile in oggetto si trova a Rapallo, comune di circa 29000 abitanti sito nella Riviera di Levante, tra S.Margherita Ligure e Zoagli ; in particolare è ubicato lungo la via Aurelia di Levante, quasi al confine con il comune di Zoagli. Contrassegnato dal n. civico 111, il condominio cui appartiene l'appartamento dista circa 1700 metri dal centro cittadino, in cui sono concentrati i servizi commerciali ed amministrativi ; tale distanza è percorribile in auto o con il servizio di autobus AMT, una fermata del quale è adiacente al condominio, in circa 4 minuti, a piedi in una ventina di minuti, in parte tramite la bella strada litoranea pedonale. La zona risulta anche abbastanza comoda alle scuole ubicate in via Don Minzoni, in particolare la scuola elementare Antola ed il liceo classico Da Vigo ma condizionata, in particolare l'adiacente via Privata Primavera, dalla carenza di parcheggi. Il condominio risulta quindi ubicato in posizione comoda al mare ed alle spiagge pur se condizionata dal traffico sull'Aurelia. Edificato negli anni Sessanta, è costituito di un piano terra destinato ad autorimessa e di tre piani destinati ad appartamenti. L'appartamento da periziare, interno 7, è ubicato al piano secondo ed è composto di doppio ingresso, cucina indipendente, grande soggiorno, 2 camere e 2 bagni ; dal soggiorno si accede al balcone posto a Sud, con vista mare pur se ostacolata dal complesso ubicato davanti al condominio, dalla cucina e dalla camera a Nord-Est ad un altro balcone. Del lotto fa parte anche il garage sito nel piano terra e distinto con il n. 10 (bene n. 2), separatamente valutato. Si precisa che risulta oggetto di pignoramento l'usufrutto dei 2 beni per la quota dell'intera proprietà. |                                                             |           |
| Vendita soggetta a IVA:                                        | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                             |           |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:                     | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                             |           |
| Stato di occupazione:                                          | Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                             |           |
| Bene N° 2 - Garage                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                             |           |
| Ubicazione:                                                    | Rapallo (GE) - via Aurelia Levante n. 117, edificio U, interno 10, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                             |           |
| Diritto reale:                                                 | Usufrutto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Quota                                                       | 1/1       |
| Tipologia immobile:                                            | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 514, Sub. 24, Zc. 1, Categoria C6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Superficie                                                  | 18,00 mq  |
| Stato conservativo:                                            | Il garage e l'autorimessa di cui fa parte si presentano in normale stato di conservazione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                             |           |
| Descrizione:                                                   | L'immobile in oggetto è ubicato al piano terra del condominio di via Aurelia Orientale n. 111 a Rapallo, le cui caratteristiche sono descritte per il bene n. 1, "Appartamento", del medesimo lotto. Il piano è formato di 4 box (civici n. 107-109-113-115) con accesso autonomo dalla via Aurelia e da un'autorimessa accessibile tramite serranda in prossimità del bivio con via Privata Primavera e costituita di 15 garage ; quello in esame è contraddistinto con il n. 10 e ubicato in posizione agevole per le manovre di ingresso ed uscita. Di forma rettangolare, è largo circa mt. 3,30, lungo 5 ed alto 3,85, consentendo quindi il parcheggio ad autoveicoli di dimensioni medio-grandi, è dotato di finestra posteriore e di impianto di illuminazione ; all'interno è presente un impianto di sollevamento veicoli, attualmente non funzionante. Il garage e l'autorimessa in generale si presentano in normale stato di conservazione. Si precisa che risulta oggetto di pignoramento l'usufrutto del bene per la quota dell'intera proprietà.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                             |           |
| Vendita soggetta a IVA:                                        | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                             |           |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:                     | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                             |           |
| Stato di occupazione:                                          | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                             |           |

## FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 111, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2

---

### *Trascrizioni*

- **pignoramento**  
Trascritto a Chiavari il 09/12/2024  
Reg. gen. 12079 - Reg. part. 10187  
Quota: 1/1 usufrutto  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA AURELIA LEVANTE N. 117, EDIFICIO U, INTERNO 10, PIANO T

---

### *Trascrizioni*

- **pignoramento**  
Trascritto a Chiavari il 09/12/2024  
Reg. gen. 12079 - Reg. part. 10187  
Quota: 1/1 usufrutto  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
**contro** \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura