

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ravera Michela, nell'Esecuzione Immobiliare 432/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 432/2023 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 102.938,78	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

All'udienza del 06/11/2023, il sottoscritto Arch. Ravera Michela, con studio in Via Bosco, 31 - 16100 - Genova (GE), email mantelli.ravera@libero.it, PEC michela.ravera@archiworldpec.it, Tel. 335,8380835, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via Bosena 25, interno 1, piano 1

Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE con annessa cantina, sita in Rapallo (GE) contraddistinta dal numero interno 1 (a catasto indicata invece come interno 3) del civ. 25 di via Bosena.

L'appartamento è inserito in Condominio.

La cittadina di Rapallo, che conta poco meno di 30.000 abitanti, è situata al centro del Golfo del Tigullio; essa gode di una prestigiosa aurea turistica grazie ad un grande impulso che prosegue ininterrotto dalla seconda metà dell'Ottocento e che fa di Rapallo una importante meta di villeggiatura e di soggiorno con un'accoglienza attiva tutto l'anno. Incastonata tra le verdi coste del Promontorio di Portofino e le scogliere rocciose che la dividono da Zoagli, regala scorci di grande bellezza dalle sue rive e dalle graziose frazioni collinari che la circondano offrendo piacevoli passeggiate con una ricca rete di sentieri escursionistici. Il centro storico di origine medioevale, offre la possibilità di uno shopping di alto livello nei numerosi negozi e di visite culturali ad interessanti monumenti. Molto numerosi sono anche i centri sportivi.

L'u.i. oggetto di pignoramento dista circa 2,5 Km dal lungomare e dal limitrofo nucleo storico; defilato dall'area più congestionata dal traffico, risulta inserito in zona molto tranquilla ma comoda a tutti i servizi. Il casello autostradale di Rapallo si trova a brevissima distanza, mentre più lungo risulta il percorso per raggiungere la stazione ferroviaria. Il Capoluogo Ligure dista circa 30 Km ed è quindi raggiungibile in auto con un tempo indicativo di 30 minuti percorrendo la A12

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il sopralluogo all'u.i. è stato compiuto in data 28/11/2023 alla presenza del figlio dell'Esecutata. E' stato poi ulteriormente necessario effettuare un accesso, avvenuto il 18/09/2024, per prendere visione della cantina afferente all'immobile.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via Bosena 25, interno 1, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In atti è allegata Certificazione Notarile a firma del Notaio Antonio Trotta datata 30/11/2023.
In data 06/02/2024 è stata compiuta ulteriore Ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari verificando trascrizioni e iscrizioni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'Ufficio Anagrafe del Comune di Rapallo, in data 13/02/2024, inviava la visura anagrafica, certificando che la proprietaria del bene risultava in "Stato Libero".

CONFINI

L'appartamento confina a nord tramite muro perimetrale, in parte con terrazzo di pertinenza in parte con distacco determinato da uno slargo della via Bosena; a Est, tramite muro perimetrale, con la Via Bosena; a sud in parte con altra unità immobiliare dello stesso civico, in parte con vano scala; ad Ovest con cantine dello stesso civico; superiormente con altra u.i ed inferiormente con locali ad uso box/magazzini.

Il terrazzo annesso all'immobile presenta affaccio sulla via Bosena verso est e risulta delimitato: a sud dall'immobile in oggetto, a nord da muro di separazione con locali box/magazzini ed ad est con un locale che attualmente vi risulta direttamente collegato tramite una portafinestra che dovrà essere tamponata. In proposito, per migliori chiarimenti, si rimanda alla sezioni "Consistenza immobile" e "Regolarità Edilizia".

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,80 mq	58,40 mq	1	58,40 mq	290,00 m	1
Terrazza	26,00 mq	26,00 mq	0,30	7,80 mq	0,00 m	1

Cantina	2,40 mq	2,70 mq	0,20	0,54 mq	2,90 m	1
Totale superficie convenzionale:				66,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione occupa il primo piano dell'immobile.

L'unità immobiliare è composta da:

- vano ingresso/corridoio di distribuzione di superficie netta pari a mq 4,90 privo di finestre;
- cucina di superficie netta pari a mq. 15,00, con porta finestra con affaccio a nord sul terrazzo di pertinenza;
- vano camera di superficie netta pari a mq. 8,40 con porta finestra con affaccio a nord sul terrazzo di pertinenza;
- bagno di superficie netta pari a mq. 3,70, con finestra con affaccio a nord sul terrazzo di pertinenza;
- camera di superficie netta pari a mq. 15,80, con finestra con affaccio ad est su via Bosenà;
- terrazza al piano con affaccio ad est su via Bosenà di superficie netta pari a mq. 26,00 (su di essa risulta presente una struttura lignea posta a schermare frontalmente una tenda da sole in modo da costituire una sorta di veranda a protezione dell'accesso al vano annesso all'u.i. e, come specificato in perizia, non oggetto della presente procedura);
- cantina allo stesso piano dell'appartamento, accessibile da corridoio condominiale in diretto collegamento con il ballatoio del vano scale di superficie netta pari a mq. 2,40

L'altezza netta interna di abitazione e cantina risulta pari a ml. 2,92.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile per i vani rientranti nel sedime del fabbricato (cucina, camere bagno corridoio/disimpegno, applicando per gli altri locali (ampliamenti) i coefficienti di decurtazione ritenuti congrui secondo le specifiche motivazioni; nella superficie commerciale inoltre si sono computati il 100% della superficie occupata dalle tramezze interne, il 100% della superficie occupata dai muri perimetrali

confinanti con l'esterno, il 50% della superficie occupata dalle murature di separazione con gli spazi comuni.

La superficie del balcone, comunicante con i vani principali, è stata determinata nella misura del 30% della superficie.

La superficie della cantina, non comunicante con i vani principali, è stata determinata nella misura del 20% della superficie.

Si specifica che allo stato attuale l'immobile risulta completarsi con un locale adibito a camera da letto (di superficie netta pari mq. 9,12) con ingresso diretto a piccolo bagno (privo di aperture o areazione forzata, di superficie netta pari a mq. 1,70), non direttamente collegato all'appartamento ma accessibile dal terrazzo tramite una portafinestra.

I vani, che non possiedono idonee caratteristiche igienico sanitarie adatte alle funzioni cui sono attualmente destinati, mantengono anche un accesso diretto con il corridoio delle cantine.

In fase di redazione della perizia è stato accertato che l'originario ambiente (poi suddiviso con la creazione del bagno) è stato acquistato dall'attuale proprietaria successivamente all'appartamento.

Dalla precedente proprietaria era stata presentata regolare pratica edilizia per apertura dell'attuale portafinestra che porge sul terrazzo ma successivamente alla vendita all'attuale Esecutata, non è stata presentata alcuna altra pratica per cambio d'uso (catastalmente, infatti, il vano risulta ancora identificato con C/2) o di annessione all'appartamento. Il vano si configura quindi come u.i. con distinto identificativo catastale

non oggetto di pignoramento.

Sulla base delle indicazioni fornite, Parte Procedente, nell'Udienza all'uopo tenutasi in data 02/10/2024, si è espressa per non procedere all'estensione del pignoramento a tale locale. Nella presente perizia si specifica, pertanto, la necessità di effettuare opere edilizie per la chiusura della porta prospettante sul terrazzo dell'appartamento (le opere da realizzarsi non inficerebbero sulla fruibilità del vano che resterebbe in capo all'attuale proprietà e sempre raggiungibile dal corridoio cantine).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 11/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 523, Sub. 8 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani
Dal 01/06/1998 al 18/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1663, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 66 mq Rendita € 522,91 Piano 1
Dal 18/01/2019 al 21/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1663, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 66 mq Rendita € 522,91 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

- 30/06/1987: impianto meccanografico;
- 01/01/1992: variazione del quadro tariffario;
- 01/01/1994: rettifica zona censuaria;
- 27/11/2023: data di aggiornamento della Visura Catastale.

La Visura Catastale storica riporta "Annotazione di immobile": Sostituisce il mappale 523 del foglio 21; in detta Visura è riportato quale indirizzo dell'immobile Via Santa Maria del Campo n. 3 - In altri documenti viene riportato quale vecchio toponimo della Via: Santa Maria del Campo 60F. Su richiesta di delucidazioni in merito il Comune di Rapallo chiariva che sulla base degli archivi risulta che l'attuale indirizzo dell'immobile è: Via Bosena 25, in passato Via Santa Maria del Campo 60F e ancora precedentemente Via S. Maria Case Sparse 56H.

La Visura Catastale non riporta correttamente i passaggi di proprietà come, invece, indicati al paragrafo "Provenienza Ventennale".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	1663	8	1	A3	3	4,5	66 mq	522,91 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto con la planimetria catastale datata 12/02/1966 e lo stato attuale dell'immobile risultano lievi difformità rispetto all'attuale configurazione dell'immobile; si riscontra diversa posizione dell'accesso alla cucina, diversa posizione della porta della camera singola e modeste differenze nella scansione delle bucaie prospettanti sul terrazzo.

Si riscontra anche una discrasia riferita al numero interno con cui è identificato l'immobile, l'u.i., infatti, nella planimetria catastale, viene indicata come interno 3, mentre l'immobile viene identificato, all'interno del Condominio, come interno 1 (l'aspetto viene anche segnalato nell'atto di provenienza notaio Greco).

L'Amministratore Condominiale confermava che l'u.i. è sempre stata identificata con interno n. 1; anche le pratiche comunali riportano quale interno il numero 1.

Si ritiene, pertanto, necessario provvedere alla redazione della variazione planimetrica catastale mediante elaborato Docfa.

PRECISAZIONI

In ragione delle diverse denominazioni di via con cui negli atti viene identificato l'immobile, sono state chieste delucidazioni al Comune di Rapallo. Con comunicazione del 29/02/2024 l'Ufficio Anagrafe del Comune di Rapallo specificava che dagli archivi risultava che "Via Bosena 25 era in passato Via S. Maria del Campo 60F e precedentemente Via S. Maria Case Sparse 56H".

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo risultava arredato e regolarmente abitato.

Nel complesso l'appartamento presenta uno stato di conservazione che evidenzia una certa trascuratezza con finiture coeve alla costruzione. Il bagno principale risulta di più recente manutenzione con posa di nuove piastrelle a pavimento e rivestimento e nuovi sanitari. Nel vano sono, però, presenti tracce di pregresse infiltrazioni a livello del soffitto dichiarate come derivanti da problematiche risolte.

Lo stato manutentivo dell'atrio e del vano scala dell'immobile risulta medio/buono: il portone vetrato con intelaiatura metallica risulta di più recente tipologia mentre le restanti finiture appaiono datate.

La facciata su via Bosena e quelle laterali non evidenziavano particolari problematiche; l'Amministrazione non segnalava imminenti opere manutentive.

Il corridoio di distribuzione delle cantine risulta invece in cattivo stato manutentivo con ampie lacune di intonaco.



PARTI COMUNI

L'alloggio oggetto di pignoramento risulta inserito in Condominio. L'ingresso all'immobile avviene da un modesto spazio comune, antistante il fronte sud da cui si ha accesso al portone.

L'edificio non ha altri spazi esterni di pertinenza condominiale. Non vi sono posti auto assegnati o di pertinenza del Condominio, né locali adibiti ad utilizzo condominiale (ad esclusione del locale centrale termica).

Il condominio nel complesso è costituito da n. 13 appartamenti, 10 cantine e 5 magazzini. E' presente ascensore a servizio di tutte le u.i.

L'Amministrazione condominiale ha comunicato non sussistere Regolamento di Condominio.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, a pianta isolata di forma pressoché trapezoidale, risulta articolato con volumetria a doppia altezza con copertura piana a terrazzi.

L'edificio presenta caratteristiche costruttive tipiche degli anni sessanta con struttura in cemento armato e prospetti semplicemente intonacati e tinteggiati privi di particolari elementi decorativi.

Il portone di ingresso è di tipo metallico di recente foggia; atrio e ballatoi del vano scala presentano pavimentazione in graniglia con rampe caratterizzate da scalini in marmo; le pareti sono tinteggiate con lambrino a diversa tonalità; le ringhiere sono in metallo di semplice fattura con corrimano rivestito in materiale plastico. E presente ascensore. Il portone prospetta su uno spazio condominiale laterale alla strada principale, pavimentato in piastrelle bicolore.

Dal ballatoio del primo piano si ha accesso al corridoio di distribuzione delle cantine afferenti ai singoli appartamenti.

La porta di accesso alla cantina efferente all'u.i. in oggetto è di tipo metallico.

La porta caposcala dell'interno 1 è di tipo blindato.

I serramenti esterni di cucina e bagno risultano in PVC a doppio vetro (finestra cucina con serratura), mentre quelli delle camere risultano ancora in legno a vetro singolo, in cattivo stato manutentivo; tutti i serramenti sono protetti da avvolgibili: in PVC per le bucaure prospettanti sul terrazzo, in legno quello della camera prospettante su Via Bosena.

I pavimenti di tutti vani, sono in graniglia; in piastrelle di gres il pavimento del bagno. Le porte interne sono in legno di semplice fattura. Pareti e soffitti sono semplicemente intonacati e tinteggiati in tinta bianca.

L'appartamento presenta le dotazioni impiantistiche correnti; l'impianto elettrico risulta non a norma; l'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con sistema di distribuzione a radiatori con contabilizzatori di calore. L'acqua calda sanitaria è prodotta autonomamente.



STATO DI OCCUPAZIONE

Dal Certificato di Residenza rilasciato dal Comune di Rapallo in data 13/02/2024, si evince che l'immobile è occupato dalla proprietaria esecutata che vi risiede con i propri figli **** Omissis **** nato a Santa Margherita Ligure il 15/06/1990 e **** Omissis **** nata a Lavagna il 09/11/2002.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/1973 al 21/12/1987	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Garbarino	09/05/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	19/05/1973	4790	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/1987 al 17/11/1992	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Emanuele Clavarino	21/12/1987	40613	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	12/01/1988	244	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	08/01/1988	669	
Dal 17/11/1992 al 30/05/1996	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	05/04/1995	2278	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 30/05/1996 al 01/06/1998	**** Omissis ****				
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
Dal 01/06/1998 al 18/01/2019	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Bancalari	01/06/1988	15353	3742
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/06/1998	3255	2541
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/01/2019	**** Omissis ****	Trasferimento di beni tra coniugi - attuazione divorzio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Greco	18/01/2019	14026	6428
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	28/01/2019	825	682
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Chiavari	28/01/2019	522		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

- Il Sig. **** Omissis **** con atto a rogito notaio Paolo Garbarino del 09/05/1973 acquistava l'immobile da **** Omissis ****;

- Relativamente al Sig. **** Omissis **** (denuncia di successione n. 35 vol. 749 del 05/04/1995 RG 2278, e successiva rettifica n. 16 volume 864 ufficio Registro di Rapallo).

In allegato gli Atti di provenienza Notaio Bancalari del 01/06/1998 e notaio Greco del 18/01/2019.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 06/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 28/12/2004
Reg. gen. 13312 - Reg. part. 2483
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.000,00
Rogante: Verde Pierpaolo
Data: 22/12/2004
N° repertorio: 3563
Note: **** Omissis **** alla data dell'atto coniugato con **** Omissis **** in comunione legale dei beni.
La nota è aggiornata alla data 20/11/2024 e risulta dall'ispezione compiuta per l'immobile sottoposto a pignoramento nella precedente intestazione catastale: Comune di Rapallo, foglio 21, mappale 523, sub. 8.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 23/04/2009
Reg. gen. 3479 - Reg. part. 455
Importo: € 298.816,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 149.408,00
Rogante: Verde Pierpaolo
Data: 17/04/2009
N° repertorio: 7071
- **Ruolo (art.77 d.p.r. 602/1973)** derivante da atto rep3475/4816 del 24/11/2016 ai rogiti di Equitalia
Iscritto a Genova il 29/11/2016

Reg. gen. 10589 - Reg. part. 1301

Importo: € 47.797,92

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 23.898,96

Note: Gravante sulla quota di 1/2 piene proprietà di Rapallo (GE) foglio 21, particella 1663, sub. 8.

- **ruolo (art. 77 d.p.r. 602/1973)** derivante da atto rep. 6583/4820 del 13/02/2020 ai rogiti agenzia delle Entrate Riscossione

Iscritto a Genova il 14/02/2020

Reg. gen. 1359 - Reg. part. 170

Importo: € 49.834,84

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 24.917,42

Trascrizioni

- **Cessione di diritti a titolo oneroso**

Trascritto a Genova il 28/01/2019

Reg. gen. 825 - Reg. part. 628

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 23/10/2023

Reg. gen. 10657 - Reg. part. 8878

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Urbanistico Comunale (PUC).

Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con DGR n. 789 del 24/09/2019 - "Suddivisione in ambiti e servizi unificati" l'immobile è inserito in zona AR-B-pc "Ambiti di riqualificazione dei sistemi minori periurbani". Gli interventi e destinazioni ammesse sono elencate all'Art. 53 delle Normative generali del piano.

- Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali.

In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - (ex L. 1497/1939) - Bellezze d'insieme. Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi

della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato risulta essere stato edificato a seguito di progetto rubricato al n. 53/1964, Committente Sig. Domenico Canepa, progettista Ing. Stefano Gnemmi- Licenza di costruzione n. 1328 rilasciata in data 27/10/1964 - Permesso di abitabilità n. 1196 del 27/04/1966. Le tavole di progetto evidenziano che porzione di fabbricato riferita all'u.i. in oggetto era originariamente destinata a locali cantine.

Successivamente, a seguito di Domanda di Condono Edilizio presentata in data 30/05/1986 dal Sig. Barranca Giovanni, viene rilasciata Concessione edilizia in sanatoria (pratica Edilizia n. 236/91) n. 2626 del 02/01/1992 per "Cambio di categoria d'uso locali ora ad uso abitativo e modifiche funzionali interne ed esterne" - via Bosena 25/1, cui fa seguito il Permesso di abitabilità n. 584 del 03/04/2000.

Non risultano agli atti dell'Edilizia Privata del Comune di Rapallo altre pratiche edilizie afferenti l'u.i. oggetto del presente procedimento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il confronto tra le tavole allegate al Condono e lo stato attuale evidenzia una modesta differenza nella posizione della finestra del bagno ascrivibile ad imprecisione grafica e una diversa posizione della porta di accesso alla camera singola, rispetto alla quale non è stato possibile accertare se siano intervenute opere a modifica o se si tratti di imprecisione grafica. La valutazione specifica circa l'opportunità della presentazione di pratiche per la regolarizzazione andrà

eventualmente verificata direttamente con i tecnici del Comune di Rapallo sulla base della normativa vigente al momento. Non si ritiene, pertanto, di applicare una quota a decurtazione per regolarizzazione.

L'APE risulta allegata all'atto a rogito notaio Greco del 18/01/2019 n. rep. 14026.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.716,47

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.571,02

Il Condominio civ. 25 è composto di n. 13 appartamenti, 10 cantine e 5 magazzini.

I MM di proprietà afferenti all'interno 1 sono 47,95;

I MM di riscaldamento afferenti all'interno 1 sono 60,60;

L'Amministrazione condominiale **** Omissis **** in data 10/04/2023 forniva i dati relativi ai costi medi annui dell'amministrazione ordinaria, dei lavori deliberati e della situazione debitoria. Aggiornati alla data indicata, per l'appartamento in oggetto risultano spese medie annue per l'Amministrazione ordinaria pari a circa € 1.600,00/1.700,00. Al 31/03/2023 la situazione debitoria complessiva veniva indicata in € 7.323,55 (consuntivo 01/04/2022 - 31/03/2023). La situazione debitoria riferita agli esercizi 2021/2022 e 2022/2023 viene indicata complessivamente pari ad € 3.716,47.

Circa lavori straordinari già deliberati, aggiornati al 10/04/2024, risultano approvati con Assemblea del 30/05/2023 opere di riqualificazione della centrale termica con oneri a carico dell'int. 1 pari ad € 1.571,02.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via Bosena 25, interno 1, piano 1
Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE con annessa cantina, sita in Rapallo (GE) contraddistinta dal numero interno 1 (a catasto indicata invece come interno 3) del civ. 25 di via Bosena. L'appartamento è inserito in Condominio. La cittadina di Rapallo, che conta poco meno di 30.000 abitanti, è situata al centro del Golfo del Tigullio; essa gode di una prestigiosa aurea turistica grazie ad un grande impulso che prosegue ininterrotto dalla seconda metà dell'Ottocento e che fa di Rapallo una importante meta di villeggiatura e di soggiorno con un'accoglienza attiva tutto l'anno. Incastonata tra le verdi coste del Promontorio di Portofino e le scogliere rocciose che la dividono da Zoagli, regala scorci di grande bellezza dalle sue rive e dalle graziose frazioni collinari che la circondano offrendo piacevoli passeggiate con una ricca rete di sentieri escursionistici. Il centro storico di origine medioevale, offre la possibilità di uno shopping di alto livello nei numerosi negozi e di visite culturali ad interessanti monumenti. Molto numerosi sono anche i centri sportivi. L'u.i. oggetto di pignoramento dista circa 2,5 Km dal lungomare e dal limitrofo nucleo storico; defilato dall'area più congestionata dal traffico, risulta inserito in zona molto tranquilla ma comoda a tutti i servizi. Il casello autostradale di Rapallo si trova a brevissima distanza, mentre più lungo risulta il percorso per raggiungere la stazione ferroviaria. Il Capoluogo Ligure dista circa 30 Km ed è quindi raggiungibile in auto con un tempo indicativo di 30 minuti percorrendo la A12
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1663, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 116.795,00
Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero. Tra le fonti di informazione sono stati valutati i dati presso le agenzie di mediazione immobiliare. Sono state, quindi, condotte ricerche

sui valori di vendita di unità immobiliari oggetto di contrattazione nell'area circostante all'immobile in argomento.

È stato verificato che nella zona, ed in particolare proprio nella Via Bosena, risultano in vendita vari appartamenti rispetto ai quali si riscontrano quotazioni anche estremamente variabili in ragione del grado di finitura interno e della metratura e della possibilità di trasformazione dell'articolazione interna: le quotazioni oscillano tra €/mq. 1.800,00 e €/mq. 3.300,00.

Nello specifico proprio nel civico in oggetto risulta in vendita un appartamento del tutto assimilabile per disposizione planimetrica, posto al piano superiore e parimenti dotato di terrazzo con affaccio sul terrazzo dell'u.i. oggetto della presente stima. Relativamente a tale appartamento si registra un'incongruenza nell'articolazione per l'accesso al bagno direttamente alla zona giorno, seppur con presenza di antibagno; si registrano; dall'inserzione si verificano condizioni di manutenzione esterne del tutto assimilabili e non particolarmente buone ma, di contro, uno stato manutentivo interno molto migliore: la richiesta risulta pari ad €/mq. 1.982,00.

La quotazione OMI primo semestre 2024 - per il Comune di Rapallo (GE), nell'ambito della microzona catastale n. 2, Fascia/Zona Centrale/CENTRO E QUARTIERI LIMITROFI, Cod. B1 - riporta per la Tipologia "Residenziale", in stato conservativo "normale", le seguenti quotazioni:

- per abitazioni civili valore di mercato compreso tra € 1.550,00/mq ed € 2.300,00/mq.

- per abitazioni di tipo economico valore di mercato compreso tra € 1.400,00/mq ed € 2.050,00/mq.

Ponderati gli aspetti esposti, considerato il piano basso, la ridotta panoramicità del bene, non ristrutturato e con impianti generalmente da verificare ed impianto elettrico da realizzare completamente a norma di legge, ma rientrante in un contesto generale di medio pregio, si è ritenuto congruo attribuire all'immobile il valore attestato su una quotazione media OMI per abitazioni di tipo economico, pari a € 1.750,00/mq.

Si segnala, inoltre, la necessità di realizzare la chiusura della porta finestra che consente l'accesso tra locale non oggetto di pignoramento (che resterà in proprietà all'attuale Esecutata) e il terrazzo. Si ritiene che tale costo dovrebbe restare in capo alla proprietà; tuttavia, in via cautelativa, non potendo avere contezza dell'effettiva assunzione di tale onere, si opera una decurtazione forfettariamente pari ad € 4.000,00 (comprensiva di autorizzazione comunale con parere per vincolo paesaggistico e opere).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rapallo (GE) - Via Bosena 25, interno 1, piano 1	66,74 mq	1.750,00 €/mq	€ 116.795,00	100,00%	€ 116.795,00
				Valore di stima:	€ 116.795,00

Valore di stima: € 116.795,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Eventuali pratiche autorizzative ed opere edili per chiusura collegamento con vano ad accesso diretto sul terrazzo	4000,00	€

Spese condominiali insolute	3716,47	€
Adeguamento catastale	300,00	€

Valore finale di stima: € 102.938,78

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 03/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ravera Michela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - ALL A1 - Atto Notaio Bancalari
- ✓ Atto di provenienza - ALL A2 - Atto Notaio Greco
- ✓ Visure e schede catastali - ALL B - Visura storica
- ✓ Planimetrie catastali - ALL C - Planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - ALL D1 - Certificato Residenza Esecutata
- ✓ Altri allegati - ALL D2 - Residenti u.i.
- ✓ Altri allegati - ALL E - Rilievo
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - ALL F1 - Documentazione di progetto
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - ALL F2 - Condonò
- ✓ Foto - ALL G1 - Documentazione fotografica esterni
- ✓ Foto - ALL G2 - Documentazione fotografica interni
- ✓ Altri allegati - ALL H - OMI
- ✓ Altri allegati - ALL I - Copia privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via Bosena 25, interno 1, piano 1
Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE con annessa cantina, sita in Rapallo (GE) contraddistinta dal numero interno 1 (a catasto indicata invece come interno 3) del civ. 25 di via Bosena. L'appartamento è inserito in Condominio. La cittadina di Rapallo, che conta poco meno di 30.000 abitanti, è situata al centro del Golfo del Tigullio; essa gode di una prestigiosa aurea turistica grazie ad un grande impulso che prosegue ininterrotto dalla seconda metà dell'Ottocento e che fa di Rapallo una importante meta di villeggiatura e di soggiorno con un'accoglienza attiva tutto l'anno. Incastonata tra le verdi coste del Promontorio di Portofino e le scogliere rocciose che la dividono da Zoagli, regala scorci di grande bellezza dalle sue rive e dalle graziose frazioni collinari che la circondano offrendo piacevoli passeggiate con una ricca rete di sentieri escursionistici. Il centro storico di origine medioevale, offre la possibilità di uno shopping di alto livello nei numerosi negozi e di visite culturali ad interessanti monumenti. Molto numerosi sono anche i centri sportivi. L'u.i. oggetto di pignoramento dista circa 2,5 Km dal lungomare e dal limitrofo nucleo storico; defilato dall'area più congestionata dal traffico, risulta inserito in zona molto tranquilla ma comoda a tutti i servizi. Il casello autostradale di Rapallo si trova a brevissima distanza, mentre più lungo risulta il percorso per raggiungere la stazione ferroviaria. Il Capoluogo Ligure dista circa 30 Km ed è quindi raggiungibile in auto con un tempo indicativo di 30 minuti percorrendo la A12. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1663, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Piano Urbanistico Comunale (PUC). Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con DGR n. 789 del 24/09/2019 - "Suddivisione in ambiti e servizi unificati" l'immobile è inserito in zona AR-B-pc "Ambiti di riqualificazione dei sistemi minori periurbani". Gli interventi e destinazioni ammesse sono elencate all'Art. 53 della Normativa generale del piano. - Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali. In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - (ex L. 1497/1939) - Bellezze d'insieme. Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

Prezzo base d'asta: € 102.938,78

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 102.938,78

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rapallo (GE) - Via Bosena 25, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1663, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	66,74 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo risultava arredato e regolarmente abitato. Nel complesso l'appartamento presenta uno stato di conservazione che evidenzia una certa trascuratezza con finiture coeve alla costruzione. Il bagno principale risulta di più recente manutenzione con posa di nuove piastrelle a pavimento e rivestimento e nuovi sanitari. Nel vano sono, però, presenti tracce di pregresse infiltrazioni a livello del soffitto dichiarate come derivanti da problematiche risolte. Lo stato manutentivo dell'atrio e del vano scala dell'immobile risulta medio/buono: il portone vetrato con intelaiatura metallica risulta di più recente tipologia mentre le restanti finiture appaiono datate. La facciata su via Bosena e quelle laterali non evidenziavano particolari problematiche; l'Amministrazione non segnalava imminenti opere manutentive. Il corridoio di distribuzione delle cantine risulta invece in cattivo stato manutentivo con ampie lacune di intonaco.		
Descrizione:	Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE con annessa cantina, sita in Rapallo (GE) contraddistinta dal numero interno 1 (a catasto indicata invece come interno 3) del civ. 25 di via Bosena. L'appartamento è inserito in Condominio. La cittadina di Rapallo, che conta poco meno di 30.000 abitanti, è situata al centro del Golfo del Tigullio; essa gode di una prestigiosa aurea turistica grazie ad un grande impulso che prosegue ininterrotto dalla seconda metà dell'Ottocento e che fa di Rapallo una importante meta di villeggiatura e di soggiorno con un'accoglienza attiva tutto l'anno. Incastonata tra le verdi coste del Promontorio di Portofino e le scogliere rocciose che la dividono da Zoagli, regala scorci di grande bellezza dalle sue rive e dalle graziose frazioni collinari che la circondano offrendo piacevoli passeggiate con una ricca rete di sentieri escursionistici. Il centro storico di origine medioevale, offre la possibilità di uno shopping di alto livello nei numerosi negozi e di visite culturali ad interessanti monumenti. Molto numerosi sono anche i centri sportivi. L'u.i. oggetto di pignoramento dista circa 2,5 Km dal lungomare e dal limitrofo nucleo storico; defilato dall'area più congestionata dal traffico, risulta inserito in zona molto tranquilla ma comoda a tutti i servizi. Il casello autostradale di Rapallo si trova a brevissima distanza, mentre più lungo risulta il percorso per raggiungere la stazione ferroviaria. Il Capoluogo Ligure dista circa 30 Km ed è quindi raggiungibile in auto con un tempo indicativo di 30 minuti percorrendo la A12		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Dal Certificato di Residenza rilasciato dal Comune di Rapallo in data 13/02/2024, si evince che l'immobile è occupato dalla proprietaria esecutata che vi risiede con i propri figli **** Omissis **** nato a Santa Margherita Ligure il 15/06/1990 e **** Omissis **** nata a Lavagna il 09/11/2002.		

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 28/12/2004
Reg. gen. 13312 - Reg. part. 2483
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.000,00
Rogante: Verde Pierpaolo
Data: 22/12/2004
N° repertorio: 3563
Note: **** Omissis **** alla data dell'atto coniugato con **** Omissis **** in comunione legale dei beni.
La nota è aggiornata alla data 20/11/2024 e risulta dall'ispezione compiuta per l'immobile sottoposto a pignoramento nella precedente intestazione catastale: Comune di Rapallo, foglio 21, mappale 523, sub. 8.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 23/04/2009
Reg. gen. 3479 - Reg. part. 455
Importo: € 298.816,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 149.408,00
Rogante: Verde Pierpaolo
Data: 17/04/2009
N° repertorio: 7071
- **Ruolo (art.77 d.p.r. 602/1973)** derivante da atto rep3475/4816 del 24/11/2016 ai rogiti di Equitalia
Iscritto a Genova il 29/11/2016
Reg. gen. 10589 - Reg. part. 1301
Importo: € 47.797,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 23.898,96
Note: Gravante sulla quota di 1/2 piene proprietà di Rapallo (GE) foglio 21, particella 1663, sub. 8.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 23/10/2023
Reg. gen. 10657 - Reg. part. 8878
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura