

6

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Esecuzione Forzata**

contro  
**in persona del suo legale rappresentante**

N. Gen. Rep. 000207/12

Giudice Dr. Alessia Solombrino

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Gianluca Mosto  
iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 2841  
iscritto all'Albo del Tribunale di Chiavari al N. 275  
C.F. MSTGLC72A24E488D - P.Iva 01150060992*

*con studio in Sestri Levante (Genova) Via E Fico 106/12  
telefono: 018541675  
cellulare: 3392545575  
fax: 018541675  
email: archmostogianluca@libero.it*

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Beni in Rapallo (Genova) Via Pietrafredda  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 333/1000 di area urbana sita in Rapallo (Genova), frazione Saltincielo, Via Pietrafredda. (All.to 1-2)

DESCRIZIONE GENERALE - RAPALLO

Rapallo è un comune italiano di 30.434 abitanti della provincia di Genova in Liguria, distante dal capoluogo circa 30 km.

È il sesto comune della Liguria per numero di abitanti - preceduto da Genova, La Spezia, Savona, Sanremo e Imperia - e il primo nel comprensorio del Tigullio.

Rapallo si trova nella parte occidentale del Golfo del Tigullio, incastonata nel golfo che prende il suo nome, tra la piana dei due principali torrenti quali il Boate - chiamato toricamente Bogo - e il San Francesco nella parte orientale della città. Il territorio comunale è attraversato da numerosi corsi d'acqua e rii minori dove, nei secoli, si sono sviluppati i primi nuclei abitativi corrispondenti alle odierne frazioni rapallesi.

L'estensione della città si sviluppa soprattutto nel suo immediato entroterra, dominato da zone prevalentemente pianeggianti e collinari, dovuto al grande sviluppo urbanistico nell'immediato dopoguerra.

DESCRIZIONE PARTICOLARE - UBICAZIONE IMMOBILE

La u.i.u. oggetto della presente perizia, fa parte di più ampio complesso immobiliare a prevalente destinazione d'uso la civile abitazione, ed è ubicato in area semiperiferica, del Tessuto Edilizio del Comune di Rapallo, sviluppatosi prevalentemente negli anni '70 - '80 nella primissima fascia collinare adiacente alla via Aurelia in direzione Genova.

Dall'immobile è raggiungibile, con i mezzi meccanici, sia il centro cittadino di Rapallo ove sono ubicati sia i principali servizi pubblici, ( quali poste, scuole, comune, vigili, forza dell'ordine, ecc., ) che i principali servizi privati. ( quali negozi al dettaglio, supermercati, ecc. ).

Si segnala altresì che il fabbricato è servito da strada carrabile pubblica, e la relativa vicinanza di:

- ✕ Fermata Linea Trasporto Pubblico Autobus;
- ✕ Stazione Ferroviaria di Rapallo;
- ✕ Casello Autostradale della cittadina.

DESCRIZIONE BENE OGGETTO DI PROCEDURA

L'u.i.u. oggetto di perizia è un area urbana posta al piano terra. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 10,50. (All.to 5) La stessa è raggiungibile da strada carrabile privata.

Identificato al catasto fabbricati: partita 1032896 intestata a:

•

foglio 34, mappale 734, subalterno 50, categoria area urbana, posto al piano T.

Coerenze: da nord in senso orario con:

- mappale 734 sub 49

Il sottoscritto comunica che l'intestazione attuale non risulta corretta, in quanto come meglio descritto al punto 6.1 l'esatta intestazione dovrebbe essere la seguente:

- > proprietaria per 1/3;
- > proprietaria per 1/3;
- > [redacted], proprietario in comunione legale dei beni con [redacted] per 1/6;
- > [redacted] proprietaria in comunione legale con [redacted]

Si comunica che l'intestazione sopraccitata deriva dalla ricostruzione dei seguenti passaggi di proprietà.

\*\*\*\*\*

Con atti tra vivi - Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 26/10/1988, repertorio n° 74012, trascritti a Chiavari in data 13/11/1998, registro particolare n° 5485 e 5486, vengono descritti come comproprietari i seguenti soggetti:

- >
- >
- >

Che si riconoscono la quota di 1/3 ciascuno del diritto di proprietà sull' u.i.u. oggetto di pignoramento.

\*\*\*\*\*

Con atto di vendita del 08/05/2003 a firma Monaco Filomena notaio in Genova, trascritto a Chiavari in data 15/05/2003 ai nn. registro particolare n° 4270, registro generale n° 5499, il sig. [redacted]

cede la propria quota di comproprietà al sig.ra [redacted], proprietaria in comunione legale dei beni con [redacted], proprietaria in comunione legale con [redacted] con conseguente variazione dell'intestazione che diventa la seguente:

- > proprietaria per 1/3;
- > proprietario per 1/3;
- > [redacted] proprietaria in comunione legale dei beni con S [redacted] per 1/6,
- > S. [redacted] proprietaria in comunione legale con [redacted] per 1/6

\*\*\*\*\*

Con atto di vendita del 16/05/2008 a firma di Catalano Mariaserena notaio in Genova in data 16/05/2008 ai nn. repertorio n° 4695/1815 trascritto a Chiavari in data 10/06/2008 ai nn. registro particolare n° 4298, registro generale n° 5683, il sig. [redacted]

[redacted], cede la propria quota di comproprietà alla sig.ra [redacted]

(ATTUALE) con conseguente variazione dell'intestazione che diventa la seguente:

Giudice Dr. Alessia Solombrino  
Perito: Arch. Gianluca Mosto

- > proprietaria per 1/3;
- > proprietaria per 1/3;
- > proprietario in comunione legale dei beni con ..... per 1/6;
- > , proprietaria in comunione legale con ..... o per 1/6;

(All.to 11 - 12 - 13)



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (di pregio) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona:

- > asilo nido (sufficiente);
- > biblioteca (sufficiente);
- > campo da calcio (sufficiente);
- > centro sportivo (sufficiente);
- > cinema (sufficiente);
- > farmacie (sufficiente);
- > municipio (sufficiente);
- > negozio al dettaglio (sufficiente);
- > ospedali (sufficiente);
- > palestra (sufficiente);
- > piscina (sufficiente);
- > polizia (sufficiente);
- > scuola elementare (sufficiente);
- > scuola materna (sufficiente);
- > scuola media inferiore (sufficiente);
- > scuola media superiore (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono i Comuni di :

- > Comune di Santa Margherita Ligure,
- > Portofino.
- > Litorale Costiere.

Collegamenti pubblici (km):

- > Casello Autostradale di Rapallo circa 3.50 Km
- > Stazione Ferroviaria di Rapallo circa 4.00 Km
- > Porto Turistico di Rapallo circa 3,00 Km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: (All.to 13)

>

in qualità di detentrica del diritto di servitù di passaggio e di posteggio perpetuo. (come meglio esposto al punto 4.1.1 della presente perizia)

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente



Giudice Dr. Alessia Solombrino  
Perito: Arch. Gianluca Mosto

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: (All.to 13)  
Servitù: Passaggio derivante da Atto tra vivi - Costituzione di diritti reali a titolo oneroso:

contro

a firma di \_\_\_\_\_ i nn.  
epertorio 74012 trascritto a Chiavari in data 13/11/1998 con nota n° 20, registro particolare n° 5485, registro generale n° 7105.

Il sottoscritto riferisce che nel presente atto sono descritti i seguenti immobili così descritti nel Quadro B -Immobili:

Unità negoziale 1

Immobile 1

Comune di Rapallo, Catasto fabbricati, foglio 34, mappale 734, sub 49, Natura EU-Ente Urbano, località Saltinciolo;

Immobile 2

Comune di Rapallo, Catasto fabbricati, foglio 34, mappale 734, sub 50, Natura EU-Ente Urbano, località Saltinciolo;

Unità Negoziale 2

Immobile 1

Comune di Rapallo, Catasto fabbricati, foglio 34, mappale 491, Natura A4 - Abitazione di tipo popolare, consistenza 4 vani, via Comunale della Croce, civ. 10.

Nel Quadro D si precisa che:

"La società \_\_\_\_\_ i sig.ri \_\_\_\_\_ ognuno per i propri diritti (in ragione di un terzo ciascuno pro indiviso) e solidalmente per l'intero, costituiscono, con il trascrivendo atto, a carico dell'Area Urbana di loro comproprietà sita a Rapallo (GE), Località Saltinciolo, censita al NCEU di Rapallo al Foglio 34, mappale 734, sub 49 e 50 e a vantaggio del fabbricato sito a Rapallo (GE), strada comunale della Croce civ. 10, censito al NCEU di Rapallo al Foglio 34, mappale 491, via Comunale della Croce civ. 10, z.c. 1, Categoria A/4, classe 2, vani 4, RCL 480.000, di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_ servitù perpetua di transito con autovetture e motocicli sia diurna che notturna, limitatamente al tratto di strada dipartentesi dal mappale 402 foglio 34 NCT fino alla strada comunale della Croce, come meglio tratteggiato in Colore giallo nella planimetria allegata, con facoltà di esercitare la predetta servitù sia mediante accesso da un cancelletto con chiavistello posizionato sul confine del precitato sub 49 con la strada comunale della Croce sia mediante accesso da un cancello con impianto elettrico telecomandato posizionato sul confine del precitato subalterno 49 con il mappale 402 del foglio 34 NCT.

Inoltre si precisa che il proprietario del fondo dominante è obbligato, come prestazione accessoria, a concorrere al pagamento delle spese relative alla manutenzione dell'area contraddistinta con i subalterno 49 e 50 sulla quale è stata costituita la presente servitù, ed è obbligato a far assumere detta obbligazione anche ai suoi eredi e/o aventi causa; che al proprietario del fondo dominante è garantito dai proprietari del fondo servente diritto di passaggio pedonale e carraio sulla strada di proprietà del condominio "Costa del Gelsomino delle Logge di San Michele" dipartentesi da via Pietrafredda al fine di permettere l'esercizio della servitù costituita, con ampia garanzia contro le molestie di terzi."

Il sottoscritto sottolinea come nel presente atto "  
i riconoscono la comproprietà indivisa de' u.u. oggetto di  
perizia per la quota di 1/3 ciascuno.

\*\*\*\*\*

Servitù: Parcheggio perpetua derivante da Atto tra vivi - Costituzione di diritti reali a titolo oneroso:

a favore di

>

Contro

>

>

>

a firma di : Chiavari in data 26/10/1998 ai nn. repertorio 74012 trascritto a Chiavari in data 13/11/1998 con nota n° 21, registro particolare n° 5486, registro generale n° 7106.

a firma di Rivani Farolfi Filippo notaio in Chiavari in data 26/10/1998 ai nn. repertorio 74012 trascritto a Chiavari in data 13/11/1998 con nota n° 21, registro particolare n° 5486, registro generale n° 7106.

Il sottoscritto riferisce che nel presente atto sono descritti i seguenti immobili così descritti nel Quadro B - Immobili:

Unità negoziale 1

Immobile 1

Comune di Rapallo, Catasto fabbricati, foglio 34, mappale 734, sub 50, Natura EU-Ente Urbano, località Saltincielo;

Unità Negoziale 2

Immobile 1

Comune di Rapallo, Catasto fabbricati, foglio 34, mappale 491, Natura A4 - Abitazione di tipo popolare, consistenza 4 vani, via Comunale della Croce, civ. 10.

Nel Quadro D si precisa che:

... ognuno per i propri diritti (in ragione di un terzo ciascuno pro indiviso) e separatamente per l'intero, costituiscono, a carico dell'area urbana di loro comproprietà sita in Rapallo (GE), Località Saltincielo, censita al NCEU di Rapallo al Foglio 34, mappale 734, sub 50 e a vantaggio del fabbricato sito a Rapallo (GE), strada comunale della Croce civ. 10, censito al NCEU di Rapallo al Foglio 34, mappale 491, di proprietà della sig.ra Canessa Pierina, servitù perpetua di parcheggio a tempo indeterminato con autoveicoli e motocicli, sia diurna che notturna.

Inoltre si precisa che il proprietario del fondo dominante è obbligato, come prestazione accessoria, a concorrere al pagamento delle spese relative alla manutenzione dell'area contraddistinta con i subalterno 50 sulla quale è stata costituita la presente servitù, ed è obbligato a far assumere detta obbligazione anche ai suoi eredi e/o aventi causa; che al proprietario del fondo dominante è garantito dai proprietari del fondo servente diritto di passaggio pedonale e carroia sulla strada di proprietà del condominio "Costa del Gelsomino delle Logge di San Michele" dipartentesi da via Pietrafredda al fine di permettere l'esercizio della servitù costituita, con ampia garanzia contro le molestie di terzi."

*Il sottoscritto sottolinea come nel presente atto*

*o si riconoscono la comproprietà indivisa dell'u.i.u. oggetto di perizia per la quota di 1/3 ciascuno.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (All.to 5)

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna*

4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

*a favore di*

**per il diritto di proprietà per la quota di 100/100;**

*contra*

**proprietà della quota di 100/100;**

*titto di*

a firma di Tribunale di Chiavari, cid. fisc. 82004750103 in data 19/03/2008 ai nn. repertorio 105, trascritto a Chiavari in data 09/04/2008 ai nn. registro particolare n° 2629, registro generale n° 3485.

Il sottoscritto riferisce che il pignoramento è sul diritto di proprietà della quota di 100/100 dei seguenti immobili così descritti nel Quadro B - Immobili;

Unità Negoziale 1

Immobile 1

Comune di Rapallo, catasto fabbricati, foglio 34, mappale 734, sub 50, Natura EU - Ente Urbano.

Nel Quadro D - Ulteriori informazioni si comunica che "il presente pignoramento si trascrive sino alla concorrenza di euro 20.948,82 oltre interessi e spese".

*La cancellazione della presente comporterà una spesa di € 262,00, salvo onorario d'eventuale professionista incaricato.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

\*\*\*\*\*

PS. Il presente pignoramento è oggetto di procedura esecutiva presso il Tribunale di Chiavari RG 259/08.

\*\*\*\*\*

**Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

*- favore di*

....., per il diritto di proprietà per la quota di 1/3;

*contro*

**proprietà della quota di 1/3;**

a firma di Tribunale di Chiavari, cid. fisc. 82004750103 in data 24/12/2012 ai nn. repertorio 1544/2012, trascritto a Chiavari in data 06/02/2013 con nota n. 12, registro particolare n° 922, registro generale n° 1158.

Il sottoscritto riferisce che il pignoramento, tra gli altri beni, è sul diritto di proprietà della quota di 1/3 dei seguenti immobili così descritti nel Quadro B - Immobili;

Unità Negoziale 2

Immobile 1

Comune di Rapallo, catasto fabbricati, foglio 34, mappale 734, sub 50, Natura T - Terreno.

*La cancellazione della presente comporterà una spesa di € 262,00, salvo onorario d'eventuale professionista incaricato.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità (All.to 5 - 7)*

4.3.2. *Conformità catastale: (All.to 5 - 6 - 11 - 12 - 14)*

Il sottoscritto comunica che ad oggi l'intestazione del u.i.u. non risulta corretta come già descritto al punto 1.a della presente Relazione Peritale. Regularizzabile mediante Istanza di Voltura presso l'UTE di Genova sezione Catasto Urbano.

\*\*\*\*\*

Riepilogo spese regolarizzazione catastale

• **Volture presso l'UTE di Genova sezione Catasto Urbano, comprensiva di diritti, spese ed eventuale onorario tecnico incaricato**

**€ 500,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Giudice Dr. Alessia Solombrino  
Perito: Arch. Gianluca Mosto



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (All.to 11 - 12)**



**6.1 Attuali proprietari:**

dal 16/05/2008 ad oggi

- proprietaria per 1/3.
- proprietaria per 1/3.
- proprietaria in comunione legale dei beni con \_\_\_\_\_ i per
- 1/6:
- proprietaria in comunione legale con \_\_\_\_\_ per 1/6;

proprietari dal 16/05/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Catalano Mariaserena notaio in Genova in data 16/05/2008 ai nn. repertorio n° 4695/1815 trascritto a Chiavari in data 10/06/2008 ai nn. registro particolare n° 4298, registro generale n° 5683.

Il presente atto conferma il contratto preliminare di vendita costituito tra le parti in data 06/06/2007, tramite Figari Giorgio notaio in Genova e trascritto in Chiavari in data 16/06/2007, registro particolare n° 4138, registro generale n° 6427.

Nel presente atto tra gli altri beni viene trasferito il seguente immobile così descritto nel Quadro D:

*"deve intendersi compresa nella presente promessa di vendita anche la comproprietà indivisa .....area urbana identificata con il mappale 734 subalterno 47".*

Il sottoscritto riferisce che il subalterno 47 è il subalterno che ha originato il subalterno 50 in data 14/10/1998, tramite FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI n° T02126.1/1998 in atti dal 14/10/1998.

I soggetti descritti nel Quadro C- Soggetti sono i seguenti:

- \_\_\_\_\_ *A favore*
- \_\_\_\_\_ *Contro*



Giudice Dr. Alessia Solombrino  
Perito: Arch. Gianluca Mosto

6.2 Precedenti proprietari:

dal 08/05/2003 al 16/05/2008

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- proprietaria per 1/3
- proprietario per 1/3;
- proprietaria in comunione legale dei beni con ..... per 1/6;
- ..... proprietaria in comunione legale con ..... per 1/6;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

proprietari dal 08/05/2003 al 16/05/2008 in forza di atto di compravendita a firma di Monaco Filomena notaio in Genova in data 08/05/2003 ai nn. repertorio n° 56121/12772 trascritto a Chiavari in data 15/05/2003 ai nn. registro particolare n° 4270, registro generale n° 5499.

Nel presente atto tra gli altri beni viene trasferito il seguente immobile così descritto nel Quadro D:

*"Le parti hanno dichiarato.....che quanto costituisce oggetto di compravendita è stato trasferito ed acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava, con gli inerenti diritti, pertinenze, servitù attive e passive, se e come esistevano, quote di comproprietà sugli enti che per legge, uso, consuetudine, destinazione, sono comuni, ed in particolare: quote di comproprietà indivise.....dell'area urbana identificata con il mappale 734 già subalterno 47".*

Il sottoscritto riferisce che il subalterno 47 è il subalterno che ha originato il subalterno 50 in data 14/10/1998, tramite FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI n° T02126.1/1998 in atti dal 14/10/1998.

I soggetti descritti nel Quadro C- Soggetti sono i seguenti:

*A favore*

- 
- 

*Contro*

- 

\*\*\*\*\*

dal 22/10/1998 al 08/05/2003

- proprietaria per 1/3
- proprietario per 1/3
- ..... atc  
proprietario per 1/3;

proprietari dal 22/10/1998 al 08/05/2003 in forza di atto di compravendita a firma di ivani Farolfi Filippo Ferdinando notaio in Chiavari in data 22/10/1998 ai nn. repertorio n° 73948 trascritto a Chiavari in data 03/11/1998 ai nn. registro particolare n° 5282, registro generale n° 6851.

Nel presente atto tra gli altri beni viene trasferito il seguente immobile così descritto nel Quadro D:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Alessia Solombrino  
Perito: Arch. Gianluca Mosto

"...deve intendersi compresa nella trascrivenda vendita anche la comproprietà indivisa della porzione di terreno.....dell'area Urbana identificata con il mappale 734, subalterno 47".

Il sottoscritto riferisce che il subalterno 47 è il subalterno che ha originato il subalterno 50 in data 14/10/1998, tramite FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI n° T02126.1/1998 in atti dal 14/10/1998.

I soggetti descritti nel Quadro C- Soggetti sono i seguenti:

A favore

Contro

A seguito del presente atto tra le parti è stato costituito Atto di Conferma in data 16/05/2008 a firma Catalano Maria serena notaio in Genova, repertorio n° 4695/1815, trascritto in Chiavari in data n° 10/06/2008, registro particolare n° 4297, registro generale n° 5682.

\*\*\*\*\*  
dal 16/06/1998 al 22/10/1998

proprietaria per 1/3;  
1/3; proprietario per  
proprietario per 1/3;

proprietari dal 16/06/1998 al 22/10/1998 in forza di atto di compravendita a firma di Rivani Farolfi Filippo Ferdinando notaio in Chiavari in data 16/06/1998 ai nn. repertorio n° 71115 trascritto a Chiavari in data 19/06/1998 ai nn. registro particolare n° 2753, registro generale n° 3529.

Nel presente atto tra gli altri beni viene trasferito il seguente immobile così descritto nel Quadro D:

"Si precisa che deve intendersi compresa nella trascrivenda vendita anche la comproprietà indivisa della porzione di terreno .....area urbana identificata con il mappale 734, sub. 47".

Il sottoscritto riferisce che il subalterno 47 è il subalterno che ha originato il subalterno 50 in data 14/10/1998, tramite FRAZIONAMENTO PERTRASFERIMENTO DI DIRITTI n° T02126.1/1998 in atti dal 14/10/1998.

I soggetti descritti nel Quadro C- Soggetti sono i seguenti:

A favore

Contro

\*\*\*\*\*

dal 21/04/1998 al 16/06/1998

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- proprietaria per 2/3;
- proprietario per 1/3;

proprietari dal 21/04/1998 al 16/06/1998 in forza di atto di compravendita a firma di Rivani Farolfi Filippo Ferdinando notaio in Chiavari in data 21/04/1998 ai nn. repertorio n° 69818 trascritto a Chiavari in data 31/12/1998 ai nn. registro particolare n° 1824, registro generale n° 2308.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Nel presente atto tra gli altri beni viene trasferito il seguente immobile così descritto nel Quadro D:

"..... *deve intendersi compresa nella trascrivenda vendita anche la comproprietà indivisa della porzione di terreno .....area urbana identificata con il mappale 734, sub. 47"* .

Il sottoscritto riferisce che il subalterno 47 è il subalterno che ha originato il subalterno 50 in data 14/10/1998, tramite FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI n° T02126.1/1998 in atti dal 14/10/1998.

I soggetti descritti nel Quadro C- Soggetti sono i seguenti:

*A favore*

➤

*Contro*

➤

\*\*\*\*\*

da ante ventennio al 21/04/1998

- proprietaria per 3/3;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

proprietario da ante ventennio al 21/04/1998 in forza di atto di fusione società a firma di Giacomo Sciello notaio in Genova in data 21/12/1988 ai nn. repertorio n° 82971 trascritto a Chiavari in data 18/01/1989 ai nn. registro particolare n° 443, registro generale n° 547.

Nel presente atto tra gli altri beni viene trasferito il seguente immobile così descritto al punto 3:

"..... *Comune di Rapallo foglio 34, mappale 403 (attuale 734) subalterni da 1 a 45"*

I soggetti descritti nel Quadro C- Soggetti sono i seguenti:

*A favore*

➤

*Contro*

➤

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 7. PRATICHE EDILIZIE: (All.to 7)

Il sottoscritto riferisce che dopo accertamenti presso gli Uffici Tecnici Comunali non sono stati trovate istanze inerenti l'area urbana oggetto di perizia. Ovvero la stessa risulta a margine di strada carrabile privata, facente parte di progetto per la realizzazione di box interrato ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/89 e sistemazione di accessi carrabili, Concessionata dal Comune di Rapallo con provvedimento n. 6611 del 21 novembre 1996 e succ. var..

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Alessia Solombrino  
Perito: Arch. Gianluca Mosto

Descrizione **area urbana** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 333/1000 di area urbana sita in Rapallo (Genova), frazione Saltincielo, Via Pietrafredda. (All.to 1-2)

DESCRIZIONE BENE OGGETTO DI PROCEDURA

L'u.i.u. oggetto di perizia è un area urbana posta al piano terra. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **10,50**. (All.to 5) La stessa è raggiungibile da strada carrabile privata.

Identificato al catasto fabbricati: partita 1032896 intestata a:

foglio 34, mappale 734, subalterno 50, categoria area urbana, posto al piano T.

Coerenze: da nord in senso orario con:

- mappale 734 sub 49

Il sottoscritto comunica che l'intestazione attuale non risulta corretta, in quanto come meglio descritto al punto 6.1 l'esatta intestazione dovrebbe essere la seguente:

- ..... oprietaria per 1/3;
- ..... proprietaria per 1/3;
- ..... proprietario in comunione legale dei beni con ..... per 1/6;
- ..... proprietaria in comunione legale con ..... per 1/6;

Si comunica che l'intestazione sopraccitata deriva dalla ricostruzione dei seguenti passaggi di proprietà.

\*\*\*\*\*

Con atti tra vivi - Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 26/10/1988, repertorio n° 74012, trascritti a Chiavari in data 13/11/1998, registro particolare n° 5485 e 5486, vengono descritti come comproprietari i seguenti soggetti:

- 1
- 
- 

Che si riconoscono la quota di 1/3 ciascuno del diritto di proprietà sull' u.i.u. oggetto di pignoramento.

Con atto di vendita del 08/05/2003 a firma Monaco Filomena notaio in Genova, trascritto a Chiavari in data 15/05/2003 ai nn. registro particolare n° 4270, registro generale n° 5499, il sig. .... cede la propria quota di comproprietà ai sig.ri,

..... proprietaria in comunione legale dei beni con ..... e ..... proprietaria in comunione legale con ..... conseguente variazione dell'intestazione che diventa la seguente:

- ▶ 1/3;
- ▶ proprietario per 1/3.
- ▶ proprietaria in comunione legale dei beni con per 1/6;
- ▶ proprietaria in comunione legale con per 1/6

\*\*\*\*\*

Con atto di vendita del 16/05/2008 a firma di Catalano Mariaserena notaio in Genova in data 16/05/2008 ai nn. repertorio n° 4695/1815 trascritto a Chiavari in data 10/06/2008 ai nn. registro particolare n° 4298, registro generale n° 5683, il sig.

cède la propria quota di comproprietà alla sig.ra con conseguente variazione dell'intestazione che diventa la seguente: (A1 UALE)

- ▶ 1/3;
- ▶ per 1/3.
- ▶ proprietario in comunione legale dei beni con per 1/6;
- ▶ proprietaria in comunione legale con er 1/6;

(All.to 11 - 12 - 13)

**Destinazione urbanistica:** (All.to 3 - 4)

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n° 272 del 16/07/1982 approvato con P.P.G.R. N° 1216 del 07.10.1986 l'immobile è identificato nella zona Agricola e boschivo E1

Norme tecniche ed indici: 1982  
NTA

**COMUNE DI RAPALLO**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
**VARIANTE GENERALE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 272 del 16/7/82  
APPROVATO CON P.P.G.R. N° 1216 DEL 7/10/1986

Norme tecniche ed indici: Le aree E1, comprendono le aree prative, boschive e variamente coltivate.

Sono ammissibili, a mezzo di concessione, l'edificazione di nuove costruzioni connesse alla conduzione del fondo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**E1 b**

- DC 8
- H MAX 7.60
- IF 0.01
- RC 0.30 %
- RO 0.18 %

**E1 a**

- DC 8
- HMAX 7.6
- IF 0,03
- RC 0,80 %
- RO 0,50 %
- SM 1 HA

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
area urbana	Sup. reale lorda	10,50	1,00	10,50
	Sup. reale lorda	10,50		10,50

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

Rivestimento: ubicazione: asfalto.

(All.to 16)

Accessori:

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Ai fini di una corretta valutazione si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore degli immobili con medesima destinazione d'uso opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi di mercato di beni raffrontabili.

E' stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione del complesso e delle unità immobiliari in esame, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Genova;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari;  
Ufficio tecnico di Comune di Rapallo;  
Agenzie immobiliari: Comune di Rapallo;  
OMI Agenzia del territorio.

**8.3. Valutazione corpi**

**A. area urbana**

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

- Valore corpo:	Peso ponderale: 1 € 20.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 20.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 6.660,00

- Valore corpo:	€ 0,00
-----------------	--------

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Giudice Dr. Alessia Solombrino  
Perito: Arch. Gianluca Mosto

- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 0,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 0,00

ASTE GIUDIZIARIE.it

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	area urbana	10,5	€ 20.000,00	€ 6.660,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Riduzione percentuale: Diritti di servitù presenti € 999,00
- Incremento percentuale: aggiustamenti decurtazioni previste in automatico dal programma stesura perizie € 4.662,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: ( NON CONTEGGIATE NELLA STIMA ) € 524,00

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.465,20

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 965,20

Relazione lotto 001 creata in data 04/11/2013  
Codice documento: E052-12-000207-001

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Giudice Dr. Alessia Solombrino  
Perito: Arch. Gianluca Mosto

**Beni in Rapallo (Genova) Via Pietrafredda  
Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Rapallo (Genova) frazione Saltincielo Via Pietrafredda. (All.to 1 - 2)

DESCRIZIONE GENERALE - RAPALLO

Rapallo è un comune italiano di 30.434 abitanti della provincia di Genova in Liguria, distante dal capoluogo circa 30 km.

È il sesto comune della Liguria per numero di abitanti - preceduto da Genova, La Spezia, Savona, Sanremo e Imperia - e il primo nel comprensorio del Tigullio.

Rapallo si trova nella parte occidentale del Golfo del Tigullio, incastonata nel golfo che prende il suo nome, tra la piana dei due principali torrenti quali il Boate - chiamato toricamente Bogo - e il San Francesco nella parte orientale della città. Il territorio comunale è attraversato da numerosi corsi d'acqua e rii minori dove, nei secoli, si sono sviluppati i primi nuclei abitativi corrispondenti alle odierne frazioni rapallesi.

L'estensione della città si sviluppa soprattutto nel suo immediato entroterra, dominato da zone prevalentemente pianeggianti e collinari, dovuto al grande sviluppo urbanistico nell'immediato dopoguerra.

DESCRIZIONE PARTICOLARE - UBICAZIONE IMMOBILE

La u.i.u. oggetto della presente perizia, fa parte di più ampio complesso immobiliare a prevalente destinazione d'uso la civile abitazione, ed è ubicato in area semiperiferica, del Tessuto Edilizio del Comune di Rapallo, sviluppatosi prevalentemente negli anni '70 - '80 nella primissima fascia collinare adiacente alla via Aurelia in direzione Genova.

Dal bene è raggiungibile, con i mezzi meccanici, sia il centro cittadino di Rapallo ove sono ubicati sia i principale servizi pubblici, ( quali poste, scuole, comune, vigili, forza dell'ordine, ecc., ) che i principali servizi privati. ( quali negozi al dettaglio, supermercati, ecc. ).

Si segnala altresì che il fabbricato è servito da strada carrabile pubblica, e la relativa vicinanza di:

- ✕ Fermata Linea Trasporto Pubblico Autobus;
- ✕ Stazione Ferroviaria di Rapallo;
- ✕ Casello Autostradale della cittadina.

DESCRIZIONE BENE OGGETTO DI PROCEDURA

L'u.i.u. oggetto di perizia è un terreno agricolo ubicato a margine di strada carrabile privata interna al complesso immobiliare denominato Portofino Est. Superficie complessiva di circa mq 290,00 (All.to 5), e non ha accesso carrabile diretto.

Identificato al catasto terreni: partita 8657 intestata a: (All.to 14)

>

- > foglio 34 mappale 405 qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 180,00 mq, - reddito agrario: 0.60 €, - reddito dominicale: 1.02 €.

Coerenze: da nord in senso orario

mappale 890, mappale 892, mappale 398, mappale 404

- foglio 34 mappale 404 qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 110,00 mq, -  
reddito agrario: 0.37 €, - reddito dominicale: 0.62 €.  
Coerenze: da nord in senso orario, mappale 405, mappale 398, mappale 448, mappale  
458, mappale 457, mappale 348, mappale 392, mappale 890

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (di pregio) a traffico limitato con  
parcheggi sufficienti.

Servizi della zona:

- asilo nido (sufficiente);
- biblioteca (sufficiente),
- campo da calcio (sufficiente);
- centro sportivo (sufficiente);
- cinema (sufficiente);
- farmacie (sufficiente);
- municipio (sufficiente);
- negozio al dettaglio (sufficiente);
- ospedali (sufficiente);
- palestra (sufficiente);
- piscina (sufficiente);
- polizia (sufficiente);
- scuola elementare (sufficiente);
- scuola materna (sufficiente);
- scuola media inferiore (sufficiente);
- scuola media superiore (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono i Comuni di :

- Comune di Santa Margherita Ligure,
- Portofino,
- Litorale Costiere.

Collegamenti pubblici (km):

- Casello Autostradale di Rapallo circa 3.50 Km
- Stazione Ferroviaria di Rapallo circa 4.00 Km
- Porto Turistico di Rapallo circa 3,00 Km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:* (All.to 15 )

**Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

*a favore di*

**per il diritto di proprietà per la quota di 100/100;**

contro

**proprietà della quota di 100/100;**

a firma di Tribunale di Chiavari, cid. fisc. 82004750103 in data 24/12/2012 ai nn. repertorio 1544/2012 trascritto a Chiavari in data 06/02/2013 con nota n. 12, registro particolare n° 922, registro generale n° 1158.

Il sottoscritto riferisce che il pignoramento, tra gli altri beni è sul diritto di proprietà della quota di 1/1 dei seguenti immobili così descritti nel Quadro B - Immobili;

Unità Negoziale 1

Immobile 1

Comune di Rapallo, catasto terreni, foglio 34, mappale 404, Natura T - Terreno, consistenza 110 mq.

Immobile 2

Comune di Rapallo, catasto terreni, foglio 34, mappale 405, Natura T - Terreno, consistenza 180 mq.

**La cancellazione della presente comporterà una spesa di € 262,00, salvo onorario d'eventuale professionista incaricato.**

4.2.3. *Altre trascrizioni:* Nessuna

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* Nessuna difformità

4.3.2. *Conformità catastale:* Nessuna difformità

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (All.to 11 )**

**6.1 Attuali proprietari:**

*da ante ventennio ad oggi*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

proprietaria per 100/100;

proprietario da ante ventennio ad oggi in forza di atto di fusione società a firma di Giacomo Sciello notaio in Genova in data 21/12/1988 ai nn. repertorio n° 82971 trascritto a Chiavari in data 18/01/1989 ai nn. registro particolare n° 443, registro generale n° 547.

I soggetti descritti nel Quadro C- Soggetti sono i seguenti:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*A favore*

*Contro*

**7. PRATICHE EDILIZIE: (All.to 7 )**

Il sottoscritto riferisce che dopo accertamenti presso gli Uffici Tecnici Comunali non sono stati trovate istanze inerenti l'area urbana oggetto di perizia. Si riporta esclusivamente a titolo descrittivo che le aree oggetto di pignoramento vengono raffigurate a margine della carrabile privata esistente, negli elaborati grafici oggetto di **Pratica edilizia n. 51/1970 e successive varianti** per lavori di casa in Località Costa dei Merelli intestata a Soc.p.a. Realizzazioni Immobiliari. Autorizzazione edilizia presentata in data 06/05/1970 rilasciata in data 25/06/1970 - n. prot. Autorizzazione n. 1805, l'agibilità non è ancora stata rilasciata.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Alessia Solombrino  
Perito: Arch. Gianluca Mosto

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Rapallo (Genova) frazione Sالتinciolo Via Pietrafredda. (All.to 1 - 2 )

DESCRIZIONE BENE OGGETTO DI PROCEDURA

L'u.i.u. oggetto di perizia è un terreno agricolo ubicato a margine di strada carrabile privata interna al complesso immobiliare denominato Portofino est. Superficie complessiva di circa mq **290**, (All.to 5), e non ha accesso carrabile diretto.

Identificato al catasto terreni: partita 8657 intestata a: (All.to 14)

➤ foglio 34 mappale 405 qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 180,00 mq, - reddito agrario: 0.60 €, - reddito domenicale: 1.02 €.

Coerenze: da nord in senso orario  
mappale 890, mmappale 892, mappale 398, mappale 404

➤ foglio 34 mappale 404 qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 110,00 mq - reddito agrario: 0.37 €, - reddito domenicale: 0.62 €.

Coerenze: da nord in senso orario, mappale 405, mappale 398, mappale 448, mappale 458, mappale 457, mappale 348, mappale 392, mappale 890

Il terreno ha una forma regolare.

**Destinazione urbanistica:** (All.to 3 - 4 - 10 )

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n° 272 del 16/07/1982 approvato con P.P.G.R. N° 1216 del 07.10.1986 l'immobile è identificato nella zona B1 - Totalmente o parzialmente edificato

Norme tecniche ed indici: 1982

NTA

**COMUNE DI RAPALLO**

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**VARIANTE GENERALE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 272 del 16/7/82**

**APPROVATO CON P.P.G.R. N° 1216 DEL 7/10/1986**

**Area omogenea e zone urbanistiche classificate sub B.**

**17.01.**

L'area territoriale omogenea classificata sub B comprende le zone del territorio comunale connotate da insediamenti già formati, in quanto totalmente o prevalentemente edificati, con esclusione di quelli compresi nelle aree classificate sub A, PA, PV1, PV2 come i nuclei frazionali di S. Massimo, S. Martino di Noceto, Arbocò, S. Maurizio in Monte e Case di Norero (vulgo Noè).

**17.02.**

Le zone classificate sub B sono:

**17.02.1.**

la zona **B1**, emergente, pure nella diversità delle componenti del proprio patrimonio edilizio, dall'espansione urbana dell'ultimo cinquantennio;

**17.02.2.**

la zona **B2** (Via A. Volta), che della zona di cui sopra costituisce la parte maggiormente degradata;

**17.02.3.**

la zona **B3** (S. Anna), settore urbano pure contraddistinto da fenomeni di degrado del proprio patrimonio edilizio e conurbata ovvero non più identificabile in modo autonomo;

**17.02.4.**

la zona **B4** (S. Maria del Campo e alto S. Francesco), settori urbani da riqualificare da un punto di vista ambientale e in via di conurbazione;

**17.02.5.**

la zona **Bf**, che identifica i nuclei frazionali, elencati al precedente art. 17.01.

**17.03.**

Nelle zone B1, B2, B3, A2 e A3 sono ammesse le destinazioni d'uso relative ai Gf seguenti: I, II, III, IV, VII, VIII, IX, Xa, XIa, XIb, XII, XIII, XIVa, XIVb, XVII. con diretta concessione o autorizzazione ad edificare, o comunque nei modi previsti dalla legge, sono consentiti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, senza aumento di unità abitative e mutamento di destinazione d'uso dell'immobile interessato; nell'ambito di tale ristrutturazione sono consentiti incrementi della superficie interna a mezzo di soppalchi nella misura massima del 60% dell'unità immobiliare per esercizi pubblici, commerciali e artigianali.

Subordinatamente all'apparizione degli Strumenti Urbanistici Attuativi della viabilità dei bacini di cui all'art. 24 sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione edilizia anche con aumento di unità abitative e mutamento di destinazione d'uso tramite strumenti urbanistici attuativi estesi a singole zone o a più zone contigue. Tali strumenti sono finalizzati alla riqualificazione edilizia ed urbanistica del tessuto urbano nonché a verificare e soddisfare localmente le carenze in termini di attrezzature all'aperto e di riposo, soddisfare le quantità minime previste dal Decreto Ministeriale e quelle per parcheggi privati, migliorare la viabilità locale ovvero assicurare, nei modi di legge, la partecipazione dei soggetti interessati ai costi necessari al superamento delle carenze dei bacini d'utenza per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

**17.05.1**

Negli interventi di demolizione con ricostruzione di edifici a prevalente uso residenziale, nonché di ristrutturazione urbanistica degli stessi, è consentita la realizzazione del volume preesistente fino a  $I_f$  pari a 5 mc/mq. Quando  $I_f$  preesistente superi il valore di 5 mc/mq, il volume può essere incrementato purché lo stesso non superi il 70% del preesistente. Distanze e altezze saranno fissate dagli strumenti S.p.

**17.05.2**

Nelle zone in questione non è ammissibile negli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica un'area media delle medesime unità immobiliari abitative inferiore a 65 mq. e con un minimo di 50 mq., fatta eccezione, nel primo caso, soltanto per quelle che risultassero già accatastate, alla data di adozione delle presenti norme, con S.p. inferiore, che non potrà essere ulteriormente ridotta.

**17.06**

In caso di cessazione di attività o di trasferimento di impianto produttivo localizzato in zona B1, l'area che si trova in tal modo disponibile nella zona stessa, può essere destinata, a mezzo di strumento urbanistico attuativo a uso residenziale in ragione della volumetria preesistente fino a  $I_f = 3$  mc/mq. Quando  $I_f$  preesistente superi il valore di 3 mc/mq, il volume può essere incrementato purché lo stesso non superi il 70% del preesistente.

**17.11**

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammissibili interventi di:

**17.11.1**

manutenzione ordinaria

**17.11.2**

manutenzione straordinaria

**17.11.3**

restauro e risanamento conservativo.

### 17.11.3 bis

Opere interne, come definite dall'art. 26 della Legge 47/1985, semprechè le stesse non siano effettuate su immobili vincolati ai sensi delle leggi 1.6.1939 n. 1089 e 29.6.1939 n. 1497 e s.m..

### 17.11.4

Ristrutturazione edilizia e urbanistica, purchè nel rispetto dei vincoli previsti dal precedente art. 17.05.2 a mezzo di strumento urbanistico attuativo. I casi di demolizione con ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica dovranno essere attuati nel rispetto della disciplina di cui al successivo art. 17.12.1.

### 17.12

Nelle sub-zone ricadenti entro gli ambiti individuati negli allegati grafici, che comprendono anche le zone C3a, C3b e C3c, sono ammessi interventi di nuova costruzione subordinatamente all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi estesi agli ambiti suddetti. Analogamente nella sub-zona B4VI in Valle S. Francesco si interviene a mezzo di strumento urbanistico attuativo. Nell'ambito di tali strumenti urbanistici attuativi gli interventi di nuova costruzione nell'e sub-zona B4 devono utilizzare i seguenti parametri.

**DcHmaxIfItRcRoSm** 13,5013,500,6--10%10%--\* \* secondo il D.M. 1444/1968 con minimo di 6 m tra gli spigoli o pareti non finestrate con eccezione per gli edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici attuativi dotati di previsioni planimetriche. **17.12.1**

Negli strumenti urbanistici attuativi che prevedono interventi di ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione e demolizione con ricostruzione. Il volume da realizzare non dovrà superare la somma del volume preesistente e di quello generato da  $If = 0,60$  mc/mq nei lotti liberi al momento dell'adozione delle presenti norme. Inoltre saranno da garantire:

#### 17.12.1.1

i parcheggi pubblici direttamente accessibili dalle aree di pubblica circolazione;

#### 17.12.1.2

la maggiore visuale possibile degli spazi circostanti;

#### 17.12.1.3

la sistemazione a verde degli spazi liberi;

#### 17.12.1.4

marciapiedi, alberati e con aiuole, di larghezza non inferiore a 5 m.

### 17.13

Quando un impianto produttivo industriale in zona B4, esistente al momento dell'adozione delle presenti norme, si trasferisce solo a mezzo degli strumenti urbanistici attuativi di cui all'art. 17.12 e seguenti è consentito demolire le costruzioni esistenti, con possibilità di recupero, ai fini residenziali, dei volumi nei limiti di cui all'art. 17.06 con le destinazioni d'uso e la disciplina previste per la zona.

### 17.13 bis

Gli Strumenti Urbanistici Attuativi di cui sopra ricadenti nella Valle S. Maria dovranno assicurare, nei modi di legge, la partecipazione dei soggetti interessati ai costi necessari alla realizzazione dei servizi e della rete viaria del bacino della valle. Dovranno altresì concorrere a definire l'insieme e l'immagine dell'insediamento urbano attraverso il completamento dei lotti liberi e la strutturazione dell'abitato lungo l'asse viario di fondovalle esistente, in un'ottica di organicità complessiva e di completamento e ristrutturazione dell'aggregato edilizio. Le edificazioni pertanto dovranno localizzarsi sulle aree pianeggianti di fondovalle senza compromettere con ulteriori addensamenti aree già gravate da carichi insediativi. Ogni intervento edilizio dovrà porsi in rapporto con la circostante area urbana; pertanto gli elaborati del progetto dovranno contenere i prospetti degli edifici adiacenti; le planimetrie inoltre dovranno mostrare collegamenti e riferimenti funzionali con tali edifici. Dovrà essere posta particolare cura nella scelta dei colori e dei materiali di finitura, sia per trovare riferimenti con aspetti tipici dell'ambito linguistico e architettonico-edilizio ligure, sia per tendere ad un insieme urbano il più possibile unitario ed omogeneo.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ULIVETO MAPPALE 405	Sup. reale lorda	180,00	1,00	180,00
ULIVETO MAPPALE 404	Sup. reale lorda	110,00	1,00	110,00

Giudice Dr. Alessia Solombrino  
Perito: Arch. Gianluca Mosto

	Sup. reale lorda	290,00	290,00
<b>Caratteristiche descrittive:</b> Componenti edilizie e costruttive: Rivestimento: <i>PIASTRE</i> Ubicazione: <i>PIASTRE</i>			
<b>Accessori:</b> (All.to 16)			

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Ai fini di una corretta valutazione si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore degli immobili con medesima destinazione d'uso opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi di mercato di beni raffrontabili.

E' stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione del complesso e delle unità immobiliari in esame, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Genova;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari;  
 Ufficio tecnico di Comune di Rapallo;  
 Agenzie immobiliari: Comune di Rapallo;  
 OMI Agenzia del territorio.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Terreno agricolo

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 0,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ULIVETO MAPPALE 405	180,00	€ 10,00	€ 1.800,00
ULIVETO MAPPALE 404	110,00	€ 10,00	€ 1.100,00
	<b>290,00</b>		<b>€ 2.900,00</b>

- Valore corpo:	€ 2.900,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 2.900,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 2.900,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	290	€ 1.450,00	€ 1.450,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. Alessia Solombrino  
 Perito: Arch. Gianluca Mosto

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 217,50

- Incremento percentuale: aggiustamenti decurtazioni previste in automatico dal programma stesura perizie

€ 101,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: ( NON CONTEGGIATE NELLA STIMA )

€ 262,00

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1.334,00

Relazione lotto 002 creata in data 04/11/2013  
Codice documento: E052-12-000207-002

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Alessia Solombrino  
Perito: Arch. Gianluca Mosto

**Beni in Rapallo (Genova) Via Pietrafredda  
Lotto 003**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 0/1000 di B.C.N.C. sito in Rapallo (Genova) frazione Saltincielo Via Pietrafredda. (All.to 1 - 2 )

DESCRIZIONE GENERALE - RAPALLO

Rapallo è un comune italiano di 30.434 abitanti della provincia di Genova in Liguria, distante dal capoluogo circa 30 km.

È il sesto comune della Liguria per numero di abitanti - preceduto da Genova, La Spezia, Savona, Sanremo e Imperia - e il primo nel comprensorio del Tigullio.

Rapallo si trova nella parte occidentale del Golfo del Tigullio, incastonata nel golfo che prende il suo nome, tra la piana dei due principali torrenti quali il Boate - chiamato toricamente Bogo - e il San Francesco nella parte orientale della città. Il territorio comunale è attraversato da numerosi corsi d'acqua e rii minori dove, nei secoli, si sono sviluppati i primi nuclei abitativi corrispondenti alle odierne frazioni rapallesi.

L'estensione della città si sviluppa soprattutto nel suo immediato entroterra, dominato da zone prevalentemente pianeggianti e collinari, dovuto al grande sviluppo urbanistico nell'immediato dopoguerra.

DESCRIZIONE PARTICOLARE - UBICAZIONE IMMOBILE

La u.i.u. oggetto della presente perizia, fa parte di più ampio complesso immobiliare a prevalente destinazione d'uso la civile abitazione, ed è ubicato in area semiperiferica, del Tessuto Edilizio del Comune di Rapallo, sviluppatosi prevalentemente negli anni '70 - '80 nella primissima fascia collinare adiacente alla via Aurelia in direzione Genova.

Dal bene è raggiungibile, con i mezzi meccanici, sia il centro cittadino di Rapallo ove sono ubicati sia i principale servizi pubblici, ( quali poste, scuole, comune, vigili, forza dell'ordine, ecc., ) che i principali servizi privati. ( quali negozi al dettaglio, supermercati, ecc. ).

Si segnala altresì che il fabbricato è servito da strada carrabile pubblica, e la relativa vicinanza di:

- ✕ Fermata Linea Trasporto Pubblico Autobus;
- ✕ Stazione Ferroviaria di Rapallo;
- ✕ Casello Autostradale della cittadina.

DESCRIZIONE BENE OGGETTO DI PROCEDURA

Il bene oggetto di perizia è un Bene Comune Non Censibile a servizio dell' area di manovra dei posti auto a raso ubicati in Via Pietrafredda, e meglio identificati catastalmente al foglio 34 del comune di Rapallo, mappale 734, sub da 1 a 43. (All.to 6 - 14) Lo stato dei luoghi non risulta definito per quanto concerne la suddivisione dei posti auto e dell'area di manovra e pertanto allo stato attuabile non rilevabile con precisione.

Lo scrivente precisa che il Bene Comune non Censibile, abbreviato BCNC, come definito dalla Circolare N° 2 del 1984, ( dell' Agenzia del Territorio ) è una porzione di fabbricato che non possiedono autonoma capacità reddituale, ed è comune almeno a due unità immobiliari. Sono registrati al censuario, ma facendo una visura catastale di bene comune non censibile, questo non avrà né titolarità né classamento.

*Per quanto sopra esposto la titolarità sul bene, a parere dello scrivente, non appartiene alla* **ndo un bene comune ai posti auto sopra richiamati.**

Giudice Dr. Alessia Solombrino  
Perito: Arch. Gianluca Mosto

Identificato al catasto fabbricati: foglio 34, mappale 734, subalterno 44, senza titolarità.  
(All.to 14)  
Coerenze: da nord in senso orario con:  
mappale 891, sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22, strada della  
rimessa, 23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43 .

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (di pregio) a traffico limitato con  
parcheggi sufficienti.

Servizi della zona:

- asilo nido (sufficiente);
- biblioteca (sufficiente);
- campo da calcio (sufficiente);
- centro sportivo (sufficiente);
- cinema (sufficiente);
- farmacie (sufficiente);
- municipio (sufficiente);
- negozio al dettaglio (sufficiente);
- ospedali (sufficiente);
- palestra (sufficiente);
- piscina (sufficiente);
- polizia (sufficiente);
- scuola elementare (sufficiente);
- scuola materna (sufficiente);
- scuola media inferiore (sufficiente);
- scuola media superiore (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono i Comuni di :

- Comune di Santa Margherita Ligure,
- Portofino.
- Litorale Costiere.

Collegamenti pubblici (km):

- Casello Autostradale di Rapallo circa 3.50 Km
- Stazione Ferroviaria di Rapallo circa 4.00 Km
- Porto Turistico di Rapallo circa 3,00 Km

## 3. STATO DI POSSESSO: (All.to 14)

Occupato da tutti i proprietari dei posti auto appartenenti al mappale 734 del Foglio 34.

Lo scrivente, come già descritto in precedenza, comunica che il presente bene non rientra nella disponibilità dell'esecutato in quanto trattasi di Bene Comune Non Censibile, a tutte le unità immobiliari facenti parte del mappale 734 del foglio 34 del Comune di Rapallo, come derivato da Denuncia di Accatastamento del 20/06/1987 n. 949.1/1987 in atti dal 21.02.1995. Trattasi di area di manovra comune a tutti i posti auto facenti parte del mappale.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: (All.to 17)

Lo scrivente comunica che il B.C.N.C. oggetto del presente pignoramento è oggetto di causa R.G.N. 704/2013 presso il Tribunale di Genova ( ex causa presso il Tribunale di Chiavari ).

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti: (All.to 15)*

**Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

**a favore di**

**il diritto di proprietà per la quota di 100/100;**

**contro**

**proprietà della quota di 100/100;**

a firma di Tribunale di Chiavari, cid. fisc. 82004750103 in data 24/12/2012 ai nn. repertorio 1544/2012 trascritto a Chiavari in data 06/02/2013 con nota n. 12, registro particolare n° 922, registro generale n° 1158.

Il sottoscritto riferisce che il pignoramento, tra gli altri beni è sul diritto di proprietà della quota di 1/1 dei seguenti immobili così descritti nel Quadro B - Immobili;

*Unità Negoziale 3*

*Immobile 1*

Comune di Rapallo, catasto fabbricati, foglio 34, mappale 734, sub 44, Natura - Terreno, consistenza 1.000,00 mq.

***La cancellazione della presente comporterà una spesa di € 262,00, salvo onorario d'eventuale professionista incaricato.***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: (All.to 5 - 7 - 18)*

Lo stato dei luoghi non risulta definito per quanto concerne la suddivisione dei posti auto e dell'area di manovra e pertanto allo stato attuabile non rilevabile con precisione

Lo scrivente comunica che tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultimo progetto approvato dal Comune di Rapallo sussistono sostanziali difformità consistenti principalmente in:

- formazione di scavo e realizzazione di area livellata ed utilizzata a parcheggio.

Gli abusi di cui sopra, accertati dal Comune di Rapallo, hanno dato origine a "INGIUNZIONE DI DEMOLIZIONE E/O RIMESSA IN RIPRISTINO LAVORI ABUSIVI E/O DIFFORMI", ingiunzione del 12/11/2002 n. prot. 055978.

Con la presente ingiunzione si accerta che "sul posto si verifica l'esecuzione di opere in difformità dall'autorizzazione edilizia n. 052/2002 rilasciata in data 18/03/2002. In pratica il muro di sostegno del terreno con soprastante area a parcheggio, che nel progetto doveva essere consolidato è stato totalmente demolito ed è stato eseguito un sbancamento, che dagli elaborati grafici presentati risulta pari a 6400 mc, realizzando un parcheggio, pavimentato con conglomerato bituminoso, ricavato alla stessa quota della via Pietrafredda, precludendo in questo modo, l'accesso al terreno di proprietà del sig. Noè Ambrogio evidenziato da un cancello metallico. ...."

e si ORDINA la RIMESSA IN RIPRISTINO.

Ovvero la realizzazione di quanto prima autorizzato, con **Pratica edilizia n. 51/1970 e successive varianti.** (ovvero realizzazione di nuovo posteggio in quota e relativi muri di contenimento)

Lo scrivente comunica che ad oggi, le opere di ripristino dello stato dei luoghi non sono quantificabili.

4.3.2. *Conformità catastale:* (All.to 5 - 6 - 7 - 8 )

Lo scrivente comunica che tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali agli atti, sussistono sostanziali difformità consistenti principalmente in:

- formazione di scavo e realizzazione di area livellata ed utilizzata a parcheggio.

Le difformità di cui sopra urbanisticamente hanno prodotto una "INGIUNZIONE DI DEMOLIZIONE E/O RIMESSA IN RIPRISTINO LAVORI ABUSIVI E/O DIFFORMI", ingiunzione del 12/11/2002 n. prot. 055978.

Lo scrivente comunica che una volta ripristinato lo stato dei luoghi secondo quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultima Autorizzazione comunale, sussisterebbero ancora lievi difformità rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali consistenti nella:

- diversa ubicazione dei posti auto;

Quanto sopra è regolarizzabile mediante la presentazione di:

- Docfa per variazione, presso UTE di Genova sezione catasto Urbano.

\*\*\*\*\*

Riepilogo spese regolarizzazione catastale

Istanza DOCFA per variazione presso UTE Genova  
sezione Catasto Urbano, comprensiva di diritti, spese  
ed eventuale onorario tecnico incaricato € 500,00

P.S. Lo stato dei luoghi non risulta definito per quanto concerne la suddivisione dei posti auto e dell'area di manovra e pertanto allo stato attuabile non rilevabile con precisione.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Giudice Dr. Alessia Solombrino  
Perito: Arch. Gianluca Mosto

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:** (All.to 14 )

L'immobile quale B.C.N.C. non ha intestazione ma è comune a tutti i subalterni facenti parte del mappale 734 del foglio 34 del Comune di Rapallo.

Lo stesso è stato costituito in data 20/06/1987, ovvero ante ventennio.

**7. PRATICHE EDILIZIE:** (All.to 7 - 18 )

**P.E. n. Pratica edilizia n. 51/1970 e successive varianti** per lavori di casa in Località Costa dei Merelli intestata a Soc.p.a. Realizzazioni Immobiliari.

Autorizzazione edilizia presentata in data 06/05/1970 rilasciata in data 25/06/1970 - n. prot. Autorizzazione n. 1805.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata

**P.E. n. Pratica Edilizia n. 038 - 2002 e successive varianti** per lavori di Consolidamento Strutture di sostegno di area sistemata a parcheggio intestata a D'Alessandro Gianfrancesco. Autorizzazione n 052/2002 presentata in data 09/11/2001 rilasciata in data 20/03/2002 - n. prot. 013012.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Lo scrivente comunica che i lavori di cui sopra non sono mai stati ultimati

**P.E. n. INGIUNZIONE DI DEMOLIZIONE** per lavori di DEMOLIZIONE O RIMESSA IN RIPRISTINO LAVORI ABUSIVI E/O DIFFORMI intestata a COMUNE DI RAPALLO. Emessa in data 12/11/2002 - n. prot. 055978 in riferimento al titolo edilizio 052/2002.

Descrizione **B.C.N.C.** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 0/1000 di B.C.N.C. sito in Rapallo (Genova) frazione Saltincielo Via Pietrafredda. (All.to 1 - 2)

DESCRIZIONE GENERALE - RAPALLO

Rapallo è un comune italiano di 30.434 abitanti della provincia di Genova in Liguria, distante dal capoluogo circa 30 km.

È il sesto comune della Liguria per numero di abitanti - preceduto da Genova, La Spezia, Savona, Sanremo e Imperia - e il primo nel comprensorio del Tigullio.

Rapallo si trova nella parte occidentale del Golfo del Tigullio, incastonata nel golfo che prende il suo nome, tra la piana dei due principali torrenti quali il Boate - chiamato toricamente Bogo - e il San Francesco nella parte orientale della città. Il territorio comunale è attraversato da numerosi corsi d'acqua e rii minori dove, nei secoli, si sono sviluppati i primi nuclei abitativi corrispondenti alle odierne frazioni rapallesi.

L'estensione della città si sviluppa soprattutto nel suo immediato entroterra, dominato da zone prevalentemente pianeggianti e collinari, dovuto al grande sviluppo urbanistico nell'immediato dopoguerra.

DESCRIZIONE PARTICOLARE - UBICAZIONE IMMOBILE

La u.i.u. oggetto della presente perizia, fa parte di più ampio complesso immobiliare a prevalente destinazione d'uso la civile abitazione, ed è ubicato in area semiperiferica, del Tessuto Edilizio del Comune di Rapallo, sviluppatosi prevalentemente negli anni '70 - '80 nella primissima fascia collinare adiacente alla via Aurelia in direzione Genova.

Dal bene è raggiungibile, con i mezzi meccanici, sia il centro cittadino di Rapallo ove sono ubicati sia i principale servizi pubblici, ( quali poste, scuole, comune, vigili, forza dell'ordine, ecc., ) che i principali servizi privati. ( quali negozi al dettaglio, supermercati, ecc. ).

Si segnala altresì che il fabbricato è servito da strada carrabile pubblica, e la relativa vicinanza di:

- ✗ Fermata Linea Trasporto Pubblico Autobus;
- ✗ Stazione Ferroviaria di Rapallo;
- ✗ Casello Autostradale della cittadina.

DESCRIZIONE BENE OGGETTO DI PROCEDURA

Il bene oggetto di perizia è un Bene Comune Non Censibile a servizio dell' area di manovra dei posti auto a raso ubicati in Via Pietrafredda, e meglio identificati catastalmente al foglio 34 del comune di Rapallo, mappale 734, sub da 1 a 43. (All.to 6 - 14) Lo stato dei luoghi non risulta definito per quanto concerne la suddivisione dei posti auto e dell'area di manovra e pertanto allo stato attuabile non rilevabile con precisione.

Lo scrivente precisa che il Bene Comune non Censibile, abbreviato BCNC, come definito dalla Circolare N° 2 del 1984, ( dell'Agenzia del Territorio ) è una porzione di fabbricato che non possiedono autonomia capacità reddituale, ed è comune almeno a due unità immobiliari. Sono registrati al censuario, ma facendo una visura catastale di bene comune non censibile, questo non avrà né titolarità né classamento.

*Per quanto sopra esposto la titolarità sul bene, a parere dello scrivente, non appartiene alla "Spiaggetta srl", essendo un bene comune ai posti auto sopra richiamati.*

Identificato al catasto fabbricati: foglio 34, mappale 734, subalterno 44, senza titolarità.

Coerenze: da nord in senso orario con:  
mappale 891, sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22, strada della rimessa,  
23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43 .

**Destinazione urbanistica:** (All.to 3 - 4 )

Norme tecniche ed indici: 1982  
NTA

**COMUNE DI RAPALLO**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**VARIANTE GENERALE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 272 del 16/7/82  
APPROVATO CON P.P.G.R. N° 1216 DEL 7/10/1986

Norme tecniche ed indici: Le aree E1, comprendono le aree prative, boschive e variamente coltivate. Sono ammissibili, a mezzo di concessione, l'edificazione di nuove costruzioni connesse alla conduzione del fondo.

**E1 b**

- DC 8
- H MAX 7.60
- IF 0.01
- RC 0.30 %
- RO 0.18 %

**E1 a**

- DC 8
- HMAX 7.6
- IF 0.03
- RC 0.80 %
- RO 0.50 %
- SM 1 HA

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	-------------------------	--------------	--------------------

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

Rivestimento: ubicazione: asfalto.

(All.to 16)

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Ai fini di una corretta valutazione si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore degli immobili con medesima destinazione d'uso opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi di mercato di beni raffrontabili. È stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione del complesso e delle unità immobiliari in esame, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.

**8.2. Fonti di informazione**

- Catasto di Genova;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari;
- Ufficio tecnico di Comune di Rapallo;
- Agenzie immobiliari: Comune di Rapallo;
- OMI Agenzia del territorio.

Giudice Dr. Alessia Solombrino  
Perito: Arch. Gianluca Mosto

8.3. Valutazione corpi

A. B.C.N.C.

LO SCRIVENTE COMUNICA CHE A SUO GIUDIZIO IL BENE AD OGGI NON HA ALCUN VALORE SUL MERCATO IMMOBILIARE, IN QUANTO BCNC. A TUTTI I POSTO AUTO FACENTI PARTE DEL MAPPALE 734 DEL FOGLIO 34 DEL COMUNE DI RAPALLO ( SUB DA 1 A 43 ) IN QUANTO AREA DI MANOVRA COMUNE A SERVIZIO DEI POSTI AUTO E TRASFERIBILE ESCLUSIVAMENTE CON IL CONSENSO DI TUTTI I PROPRIETARI DEI POSTI AUTO.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
- Valore corpo:			€ 0,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorde	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	bcnc	0	€ 0,00	€ 0,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 0,00

- Incremento percentuale: aggiustamenti decurtazioni previste in automatico dal programma stesura perizie

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: ( NON CONTEGGIATE NELLA STIMA )

€ 262,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 0,00

Relazione lotto 003 creata in data 04/11/2013  
Codice documento: E052-12-000207-003

il perito  
Arch. Gianluca Mosto



Giudice Dr. Alessia Solombrino  
Perito: Arch. Gianluca Mosto