

## TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tuscano Clelia, nell'Esecuzione Immobiliare 115/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - SALITA SAN GIOVANNI 7A.....</u>	4
<u>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - SALITA SAN GIOVANNI. Errore: sorgente del riferimento non trovata</u>	
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - SALITA SAN GIOVANNI 7A.....</u>	5
Titolarità.....	5
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - SALITA SAN GIOVANNI 7A.....</u>	Errore: sorgente del riferimento non trovata
<u>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - SALITA SAN GIOVANNI</u>	Errore: sorgente del riferimento non trovata
Confini.....	5
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - SALITA SAN GIOVANNI 7A.....</u>	Errore: sorgente del riferimento non trovata
Consistenza.....	6
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - SALITA SAN GIOVANNI 7A.....</u>	6
<u>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - SALITA SAN GIOVANNI.....</u>	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - SALITA SAN GIOVANNI 7A.....</u>	6
Dati Catastali.....	7
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - SALITA SAN GIOVANNI 7A.....</u>	7
<u>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - SALITA SAN GIOVANNI.....</u>	7
Patti.....	8
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - SALITA SAN GIOVANNI 7A.....</u>	Errore: sorgente del riferimento non trovata
Stato conservativo.....	8
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - SALITA SAN GIOVANNI 7A.....</u>	Errore: sorgente del riferimento non trovata
Parti Comuni.....	8
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - SALITA SAN GIOVANNI 7A.....</u>	Errore: sorgente del riferimento non trovata
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8

<u><b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - SALITA SAN GIOVANNI 7A.....</u>	<u>Errore: sorgente del riferimento non trovata</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>9</u>
<u><b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - SALITA SAN GIOVANNI 7A.....</u>	<u>Errore: sorgente del riferimento non trovata</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>9</u>
<u><b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - SALITA SAN GIOVANNI 7A.....</u>	<u>Errore: sorgente del riferimento non trovata</u>
<u><b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - SALITA SAN GIOVANNI</u>	<u>Errore: sorgente del riferimento non trovata</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>9</u>
<u><b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - SALITA SAN GIOVANNI 7A.....</u>	<u>Errore: sorgente del riferimento non trovata</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>10</u>
<u><b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - SALITA SAN GIOVANNI 7A.....</u>	<u>Errore: sorgente del riferimento non trovata</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>13</u>
<u><b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - SALITA SAN GIOVANNI 7A.....</u>	<u>Errore: sorgente del riferimento non trovata</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>13</u>
<u><b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - SALITA SAN GIOVANNI 7A.....</u>	<u>Errore: sorgente del riferimento non trovata</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>15</u>
<u><b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - SALITA SAN GIOVANNI 7A.....</u>	<u>Errore: sorgente del riferimento non trovata</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>15</u>
<u>Riserve e particolarità da segnalare.....</u>	<u>17</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>19</u>
<u><b>Lotto Unico</b>.....</u>	<u>19</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 115/2024 del R.G.E.....</u>	<u>20</u>
<u><b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 342.418,00</b>.....</u>	<u>20</u>

In data 22/05/2024, il sottoscritto Arch. Tuscano Clelia, con studio in Via Bettolo, 9 - interno 2 - 16031 - Bogliasco (GE), email clelia.tuscano@gmail.com, PEC clelia.tuscano@archiworldpec.it, Tel. 339 6354434, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/05/2024 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) - SALITA SAN GIOVANNI 7A
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - SALITA SAN GIOVANNI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - SALITA SAN GIOVANNI 7A E  
BENE N° 2 - BOX PERTINENZIALE**

L'appartamento ha una superficie netta di circa 120 mq, occupa la parte a ponente di un edificio bifamiliare, e si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato affacciato a sud con ampio terrazzo antistante (zona giorno con angolo cottura, bagno e ripostiglio), primo piano con terrazzo antistante e accesso al giardino (camera e cabina armadio), piano sottotetto, con poggiolo a sud e accesso alla parte alta del giardino (camera, spogliatoio e bagno).

Il box asservito all'appartamento ha una superficie netta di circa 15 mq.

Il terreno pertinenziale ha un'estensione di circa 440 mq.

CONTESTO E ACCESSIBILITA'. I beni si trovano sulle alture sopra la cittadina di Rapallo, fra gli uliveti, in un versante esposto a sud con ampia vista sul mare, in un contesto di fabbricati radi a destinazione residenziale.

Il centro si trova ad una distanza di circa 4,5 km e offre tutti i servizi e generi commerciali. Il tratto di Salita S. Giovanni dopo il bivio da via Sotto la Croce è di circa 400 m, tortuoso, ripido e angusto; dalla Salita S. Giovanni si scende per un tratto di circa 130 m in una strada dal fondo irregolare, non asfaltato.

Nell'atto di compravendita a favore degli esecutati (Not. Orso, atto del 27/2/2006 - all. n. 3 - pag. 12, primo capoverso), le parti danno atto che al complesso immobiliare "si accede sia dalla esistente strada vicinale Turin sia dalla Via S. Giovanni attraverso strada della larghezza di metri lineari tre in parte realizzata e in parte realizzanda su porzioni di terreni di proprietà di terzi, ...". In occasione dei sopralluoghi, la sottoscritta ha riscontrato una situazione inselvatichita in cui non è stato possibile individuare quale potesse essere la strada vicinale Turin.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - SALITA SAN GIOVANNI 7A
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - SALITA SAN GIOVANNI

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### BENI N° 1 E N°2

Il creditore procedente ha depositato il certificato ipocatastale in data 29/03/2024, entro il termine di 45 giorni dal deposito dell'istanza di vendita (21/03/2021) previsto dall'art. 567 c.p.c.

Per quanto riguarda gli avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti, la parte procedente ha notificato il pignoramento a MAIOR SPV via PEC in data 29/03/2024, e depositato il certificato di avvenuta consegna nella stessa data. Si precisa che i beni pignorati nel presente procedimento sono oggetto delle restrizioni di beni 21/3/2006 e 18/4/2007 riferite all'ipoteca a favore di Banco San Giorgio s.p.a.- Maior SPV del 5/8/2003.

Per quanto riguarda l'ipoteca iscritta a favore di Banca Intesa Sanpaolo in data 29/10/2009 (pag. 49 e seguenti del certificato ipocatastale), come esposto nell'atto di intervento depositato dall'Avv. di parte procedente in data 19/03/2024, questo credito è passato a Crédit Agricole, che è creditore procedente nel presente procedimento, perciò non è necessaria notifica.

Non risultano altri creditori iscritti, o sequestranti.

Dalle visure in Conservatoria non risultano altri pignoramenti oltre a quello trascritto in data 15/03/2024, che ha originato la presente procedura (visure ALL. 2).

### TITOLARITÀ

#### BENI N° 1 E N°2

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

I beni risultano di proprietà degli esecutati nella misura del 50% ciascuno per acquisto dei subalterni catastali 1 (appartamento) e 6 (box) a rogito del Dott. Luigi Orso Notaio in Camogli, atto del 27/02/2006 rep.34795/7083 trascritto in Chiavari il 6/3/2006 R.P. n. 1699, R.G. n. 2491 (ALLEGATO n. 3) e per acquisto del subalterno catastale 8 (vano sottostante l'appartamento adiacente, annesso catastalmente al sub 1) a rogito Dott. Pierpaolo Verde Notaio in S. Margherita Ligure, atto del 28/10/2009 rep.7465 racc. 3539 trascritto in Chiavari il 29/10/2009 (ALLEGATO n. 4).

### CONFINI

#### BENI N° 1 E N°2

Il lotto nel suo complesso, comprendente l'appartamento sub 9 con spazi esterni pertinenziali e il box sub 6, confina a nord con la particella 2336, a est con i subalterni 7 (appartamento civ.7) e 3 (piazzale e strada di accesso comune con il civ. 7), a sud, in senso orario, con le particelle 2344, 2343, 2342, a sud ovest con la particella 863, a ovest con la particella 862.

L'appartamento sub 9 confina al piano seminterrato a nord con l'intercapedine e il terrapieno, a est con le autorimesse subalterni catastali 5 e 6, a sud con il terrazzo pertinenziale, a ovest con l'intercapedine e il terrapieno. Al piano terreno confina a nord con intercapedine che separa dal terrapieno, a est con l'appartamento sub 7 dello stesso mappale, a sud con il terrazzo pertinenziale e a ovest con il terreno pertinenziale. Al primo piano confina a nord con il terreno pertinenziale, a est con l'appartamento sub 7 dello stesso mappale, a sud con i muri perimetrali affacciati sul terrazzo di pertinenza e a ovest con il terreno pertinenziale.

Il box confina a nord con il box sub 5, a est con il piazzale di accesso sub 3 comune con il civ. 7, a sud con il terrazzo pertinenziale all'appartamento sub 9 e a ovest con l'appartamento sub 9.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - SALITA SAN GIOVANNI 7A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenza	120,10 mq	160,36 mq	1	160,36 mq	0,00 m	PS, PT, P1
terrazzo	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	PS
terrazzo	45,00 mq	45,00 mq	0,10	4,50 mq	0,00 m	PS
portico	3,60 mq	3,60 mq	0,25	1,08 mq	0,00 m	PT
poggioli	8,10 mq	8,10 mq	0,25	2,02 mq	0,00 m	P1
terreno	438,00 mq	438,00 mq	0,02	8,76 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				184,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				184,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - SALITA SAN GIOVANNI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,15 m	
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - SALITA SAN GIOVANNI 7A

L'appartamento è attualmente distinto presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano con il subalterno n. 9 della particella 2281, costituita in data 16/09/2010 per fusione dei subalterni n. 1 e n. 8.

Il subalterno 1 (civ. 7A), di consistenza 6,5 vani, piani S1, T e 1, cat. A/3) risulta costituito in data 20/05/2005 e soppresso in data 16/09/2010 (generando il sub. 9 per fusione con il subalteno 8).



Il subalterno 8, di vani 2,5 al piano S1, di cat. A/3 e consistenza 2,5 vani, risulta costituito in data 28/7/2009 per frazionamento del subalterno 2, e soppresso in data 16/09/2010 (generando il sub. 9 per fusione con il subalterno 1).

Il subalterno 2 (civ. 7) risulta costituito in data 20/05/2005 con la medesima consistenza e classificazione del sub. 1 e soppresso in data 28/7/2009 per frazionamento in sub. 7 (piani PT e P1) e sub. 8 (piano S1).

Per il box sub 6 non sono registrate variazioni degli identificativi attribuiti al momento della costituzione, in data 20/05/2005.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - SALITA SAN GIOVANNI 7A

Sezione	Dati identificativi		Sub.	Zona Cens.	Catasto fabbricati (CF)				Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.			Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastral e			
18	2281	9	1	A3	6	9	184 mq	1696,56 €	PS, PT, P1		

#### Corrispondenza catastale

DATI CATASTALI. I dati della visura acquisita in data 10/06/2024 corrispondono ai dati dell'atto di pignoramento; la superficie catastale calcolata d'ufficio, gli atti dal 9/11/2015, è di mq 184, e di mq 159 escluse le aree scoperte.

Nella visura è indicata una variazione del 28/07/2014 per diversa distribuzione degli spazi interni, cui corrisponde il deposito della planimetria aggiornata.

PLANIMETRIA CATASTALE. La planimetria catastale è stata presentata il 28/07/2014 e coincide sostanzialmente con lo stato dei luoghi rilevato nel sopralluogo effettuato in data 20/6/2024. Lo spazio al primo piano segnato come cucinino è utilizzato come cabina armadio.

La visura e la planimetria catastale sono allegate con il n. 5, insieme al mosaico dei subalterni e all'estratto di mappa. Il rilievo è allegato con il n. 6.

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - SALITA SAN GIOVANNI

Sezione	Dati identificativi		Sub.	Zona Cens.	Catasto fabbricati (CF)		Dati di classamento		Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.			Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e			
	18	2281	6	1	C6	6	15	18 mq	132,47 €	T	

#### Corrispondenza catastale - Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi si discosta dalla planimetria catastale per la presenza di un'apertura laterale ad arco che consente l'accesso direttamente dal terrazzo antistante il piano terreno. Poiché la pratica di regolarizzazione comporterebbe l'accertamento di conformità paesaggistica (di esito incerto) e la successiva pratica edilizia e variazione catastale, a fini della stima si considera il solo costo di ripristino, stimato in € 1000,00 (muratura e rivestimento in pietra) senza necessità di variazione della planimetria catastale.

**PATTI****BENI N° 1 E N°2**

CONVENZIONI MATRIMONIALI. Presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Rapallo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

DIRITTI DI ABITAZIONE E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE. Non risultano trascritti diritti di abitazione o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

**STATO CONSERVATIVO****BENI N° 1 E N°2**

I beni sono complessivamente in buono stato di conservazione; si sono rilevate macchie di muffa nel soffitto del bagno nel sottotetto, probabilmente dovute a condensa dell'umidità e il portellone del box, rivestito in legno è deteriorato.

La documentazione fotografica è allegata con il n. 7.

**PARTI COMUNI****BENI N° 1 E N°2**

Il piazzale di manovra e la parte di strada di accesso ricadente nella particella 2281 sono comuni a diverse proprietà; nel quadro di insieme dei subalterni catastali ("elaborato planimetrico" nell'allegato n. 5) sono individuati con il subalterno 3. Questo subalterno è classificato come "bene comune non censibile", perciò è privo di rendita catastale.

La proprietà pro quota di questo subalterno non compare negli atti di compravendita a favore degli esecutati.

Nella visura ipotecaria del subalterno 3 (nell'allegato n. 2) sono registrate dolo due trascrizioni: l'atto di compravendita Not. Morsello 13/10/2006 per la quota di 1/5 di che compare anche nella certificazione ipocatastale depositata dalla parte procedente, e una permuta.

La rimanente parte della strada, fra il sub. 3 e la via S. Giovanni, insiste su proprietà di terzi gravate da servitù di passo pedonale e carrabile a favore degli esecutati (vedasi paragrafo successivo).

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI****BENI N° 1 E N°2**

SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRABILE. L'accesso ai beni avviene tramite una strada privata di circa 130 m che collega alla Salita S. Giovanni; per una trentina di metri la strada insiste, sulla particella 2281, per il rimanente tratto insiste su terreni di terzi. La servitù a favore dei proprietari, in allora, della particella 214 (oggi 2281), fu costituita con atto del Notaio F. Solimena del 4/2/2002 rep. 31185 racc. 10479 (allegato n. 9), che definisce anche i criteri di ripartizione delle spese. Secondo quanto riferito dall'esecutato, non sembra che siano state sostenute spese per la manutenzione della strada, se non per un circoscritto intervento di ripristino.



ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA: dalle ricerche effettuate in Comune e in Conservatoria non risultano asservimenti urbanistici o cessioni di cubatura a carico dei beni.

Per l'edificazione dei beni è stata costituita servitù non aedificandi con atto Notaio F. Solimena del 21/9/2001 rep. 30373 racc. 10157 sulle particelle 236, 237, 247, 407, 409, 414 (attuale 2281, ove sono ubicati i beni), 483, 484 e 787 del foglio 18 del Comune di Rapallo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### BENI N° 1 E N°2

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO. Il fabbricato è stato costruito dopo il 2002 con struttura in cemento armato, solai presumibilmente laterocementizi, tetto a due falde con manto in abbadini di ardesia. Il piano seminterrato è rivestito in pietra locale; agli altri piani le facciate sono intonacate e tinteggiate. Il fabbricato è costituito da un piano seminterrato, un piano terreno e un sottotetto, e comprende due unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'APPARTAMENTO. L'appartamento presenta muri intonacati, pavimenti in ceramica al piano seminterrato e terreno, e in legno al primo piano. I serramenti sono in legno, con doppio vetro, e le persiane in alluminio.

IMPIANTI. L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato da una calderina a gas installata all'esterno al primo piano.

L'impianto elettrico è relativamente recente, sfilabile.

Esiste un impianto di raffrescamento parziale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENI N° 1 E N°2

L'immobile è occupato dagli esecutati; ai fini della stima si considera libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENI N° 1 E N°2

Periodo	Proprietà	Atti COMPRAVENDITA			
Dal 18/12/2002 al 27/02/2006	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. R. VOIELLO	18/12/2002	71479	
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		SERV. PUBBL. IMMOBILIARE CHIAVARI	07/01/2003	188	165
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2005 al 28/10/2009	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. R. VOIELLO	19/12/2005	77227	19441
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		SERV. PUBBL. IMMOBILIARE CHIAVARI	09/01/2006	253	176
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°

Dal 27/02/2006

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

COMPRAVENDITA			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
NOT. L. ORSO	27/02/2006	34795	7083
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
SERV. PUBBL. IMMOBILIARE DI CHIAVARI	06/03/2006	2491	1699

Dal 13/10/2006

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

COMPRAVENDITA			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
NOT. S. MORSELLO IN MILANO	13/10/2006	52885	21343
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
SERV. PUBBL. IMMOBILIARE DI CHIAVARI	04/11/2006	12387	8727
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 28/10/2009

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

COMPRAVENDITA			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Not. P. Verde	28/10/2009	7465	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
SERV. PUBBL. IMMOBILIARE DI CHIAVARI	29/10/2009	9570	7242
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

#### NOTE.

L'atto del Not. P. Verde del 28/10/2009 è relativo alla compravendita del subalterno 8, oggi facente parte dell'appartamento oggetto della stima.

L'atto del Not. L. Orso del 27/02/2006 è relativo alla compravendita dei subalterni 1, oggi parte dell'appartamento identificato con il subalterno 9, e del subalterno 6 (box).

L'atto del Not. R. Voiello 18/12/2002 è relativo alla compravendita del terreno particella 414 del foglio 18 del Comune di Rapallo, su cui sono stati edificati i beni.

L'atto del Not. S. Morsello 13/10/2006 è relativo alla compravendita, fra altri beni, della quota complessiva di 1/5 del subalterno 3 della particella 2281 del foglio 18, che corrisponde alla strada e piazzale di accesso a diversi appartamenti e box, tra i quali quelli oggetto della presente stima. Il subalterno 3 è un bene comune non censibile, che in quanto tale non ha rendita; nella visura delle iscrizioni e trascrizioni del subalterno 3 è registrata, oltre alla suddetta compravendita, una permuta del 21/5/2015, che non compare nella certificazione ipocatastale.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

##### **BENI N° 1 E N°2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **Iscrizioni**

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a CHIAVARI il 02/05/2003

Reg. gen. 4453 - Reg. part. 397

Importo: € 1.400.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 700.000,00

N° repertorio: 72672

N° raccolta: 17871

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a CHIAVARI il 05/08/2003

Reg. gen. 8998 - Reg. part. 1434

Quota: 1/1

Importo: € 1.400.000,00

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 700.000,00

Rogante: Not. R. Voiello

Data: 29/07/2003

N° repertorio: 72672

N° raccolta: 17871

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a CHIAVARI il 29/10/2009

Reg. gen. 9571 - Reg. part. 1423

Importo: € 700.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Not. P. Verde

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 7466

N° raccolta: 3540

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CHIAVARI il 07/12/2023

Reg. gen. 12447 - Reg. part. 1153

Quota: 1/1

Importo: € 135.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 119.066,38

Rogante: ATTO GIUDIZIARIO

#### Trascrizioni

- **ATTO UNILATERALE DI OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a CHIAVARI il 13/06/2003

Reg. gen. 6012 - Reg. part. 4066

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Il vincolo di pertinenzialità è stato in seguito sciolto. Poiché al momento del rogito il box era ancora da edificare, il bene è individuato con la particella del catasto terreni n. 414 del foglio 18.

- **ATTO UNILATERALE DI OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a CHIAVARI il 01/07/2003

Reg. gen. 7478 - Reg. part. 5671

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Del vincolo di pertinenzialità costituito con questo atto è stato in seguito chiesto -e ottenuto- lo svincolo: questi box sono stati asserviti d altre unità immobiliari, mentre all'appartamento in esame è stato asservito un box con atto trascritto in data 8/11/2005.

- **ATTO UNILATERALE DI OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a CHIAVARI il 08/11/2005

Reg. gen. 11641 - Reg. part. 7820

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Con questo atto vengono asserviti gli attuali box pertinenziali, che all'epoca non erano ancora edificati, e viene richiesto lo svincolo di quelli precedentemente asserviti con atto trascritto in data 13/06/2003.

- **SVINCOLO DI PERTINENZIALITA'**

Trascritto a CHIAVARI il 28/12/2005

Reg. gen. 13728 - Reg. part. 9216

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **ATTO CAUTELARE-PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 15/03/2024

Reg. gen. 2726 - Reg. part. 2329

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Ammontare del credito: 122.762,61 Euro.

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a CHIAVARI il 27/02/2006

Reg. gen. 3096 - Reg. part. 478

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Subalterni catastali 1 e 6

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a CHIAVARI il 18/04/2007

Reg. gen. 3888 - Reg. part. 471

Quota: 1/1

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: subalterno catastale 2

NOTA 1. L'annotazione trascritta il 23/10/2007 R.G.12266-R.P. 1445 (pag 24 e segg. della certificazione ipocatastale) all'ipoteca iscritta in data 05/08/2003 riguarda altri beni (i beni residui dopo la restrizione relative ai beni in esame).

NOTA 2. L'annotazione trascritta il 05/02/2016 R.G.1045-R.P. 201 (pag 31 e segg. della certificazione ipocatastale) all'ipoteca iscritta in data 05/08/2003 riguarda altri beni.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENI N° 1 E N°2**

AMBITO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE: l'immobile ricade in zona AR-E- a3 (Ambito di Riqualificazione dei Territorio Presidio Ambientale a matrice agricola di tipo 3) del PUC di Rapallo approvato con DGR n. 789 del 24/09/2019, e classe 3 della zonizzazione geologica (susceptività d'uso condizionata, franosità superficiale).

VINCOLI PAESAGGISTICI: la zona è sottoposta alla tutela prevista dalla parte III del D.lgs. 42/2004 - vincolo paesaggistico (bellezza di insieme) - D.M. 24/04/1985 G.U. 143 pubblicata 19/06/1985: "Complesso paesistico dei monti Esoli".

VINCOLO IDROGEOLOGICO. La zona non è soggetta a vincolo idrogeologico (Piano di bacino - Ambito 15)

VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI: assenti.

DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI: assenti.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENI N° 1 E N°2**

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

### **PRATICHE EDILIZIE**

La costruzione del fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare è stata autorizzata con Permesso di costruire n. 9039 del 24/01/2002 (pratica edilizia n. 142/2000), che autorizzava la costruzione di un edificio monofamiliare, due box, un tratto della strada di collegamento alla via S. Giovanni, e la ristrutturazione e ampliamento di altri fabbricati. Il fascicolo della pratica edilizia 142/2000 comprende 14 varianti, fra le quali rilevano, ai fini della regolarità edilizia degli immobili in esame:

- la variante presentata il 18/04/2003 autorizzata con permesso di costruire n. 9039/var del 5/8/2003 che autorizza il frazionamento in due unità immobiliari speculari, il civ. 7A a ovest, oggetto della presente relazione, e l'appartamento civ. 7 a est, ciascuna su due piani con vano seminterrato adibito a deposito scorte;

- la variante presentata il 29/04/2005 autorizzata con permesso di costruire 9204/var del 30/11/2005, che autorizza la costruzione dei box asserviti ai due appartamenti civv. 7 e 7A.

In data 10/12/2004 per ciascuna unità è stata presentata domanda di condono ai sensi della L. 326/2003 e s.m.i. per la regolarizzazione del cambio d'uso del seminterrato da deposito scorte a residenza, e di alcune variazioni delle partizioni interne e delle bucatore rispetto al progetto originario; la pratica di condono relativa



al civ. 7A è rubricata con il n. 733/2004, P.E.107/2012, e il relativo permesso in sanatoria è il provv. 3570 del 15/05/2012; la pratica di condono relativa al civ. 7 è rubricata con il n. 732/2004, P.E.106/2012, e il relativo permesso in sanatoria è il provv. 3569 del 15/05/2012.

In data 30/07/2014 è stata presentata la pratica 130/2014 domanda di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 43 della L.R. 16/2008, per la regolarizzazione dell'accorpamento all'appartamento civ. 7 A del piano seminterrato del civ. 7, e per le opere interne ad esso collegate (demolizione del muro divisorio fra le due unità immobiliari e delle partizioni interne nella parte acquisita). Quanto sopra è stato autorizzato con permesso di costruire in sanatoria n. 4122 /2015 del 19/2/2015.

Si precisa che nella pratica che il Comune ha inizialmente inviato alla sottoscritta erano allegati l'istanza, la relazione tecnica, la dichiarazione di conformità alle normative comunali e sovracomunali vigenti e le fotografie, i frontespizi dei disegni, ma nessun parere. Poiché l'art. 43 della L.R. 16/2008 prevede il silenzio-rifiuto nel caso in cui entro 60 giorni il responsabile del SUE non si sia pronunciato, la sottoscritta ha richiesto l'accesso agli atti di persona, tuttavia il fascicolo non è stato reperibile, ma è stata rinvenuta copia del permesso di costruire nel fascicolo di un'altra pratica. La descrizione contenuta nella relazione tecnica, le fotografie e la planimetria catastale allegata alla pratica P.E. 130/2014 corrispondono a quanto rilevato nel sopralluogo.

Nel terreno di pertinenza del fabbricato sono presenti altre costruzioni, eseguite in assenza di autorizzazione.

In data 12/9/2017 è stato emesso dal Tribunale di Genova il decreto di sequestro preventivo del n. 68/2017 ex art. 321 c.p.p. per la realizzazione di opere abusive in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, più precisamente consistenti in una tettoia in legno, un tracciato stradale in terra battuta, un terrazzamento e un volume edilizio meglio descritti nel decreto stesso.

In data 13/02/2018 il Comune di Rapallo ha emesso l'ordinanza n. 6 /2018 di demolizione della tettoia e del volume edilizio e la rimessa in pristino del tracciato stradale e delle altre opere esterne, facendo seguito all'ordinanza di sospensione lavori n. 49/2017.

I provvedimenti autorzzativi delle pratiche edilizie, il decreto di sequestro del Tribunale e l'ordinanza di demolizione del Comune sono allegati con il n. 9.

#### REGOLARITA' EDILIZIA.

L'appartamento civ. 7A è sostanzialmente conforme a quanto autorizzato in sanatoria con provv. 3570 del 15/05/2012 e con il permesso di costruire in sanatoria n. 4122 /2015 del 19/2/2015, a meno di alcune discrepanze nella distribuzione interna dell'appartamento (il cucinino segnato al piano terreno aperto sul vano antistante è una cabina armadio aperta su un disimpegno) e della presenza di una tettoia antistante il piano seminterrato, di una tettoia posticcia davanti al prospetto nord del primo piano, di una tettoia addossata al muro di contenimento sul confine a nord del terreno; il box corrisponde a quanto autorizzato con permesso di costruire 9204/var del 30/11/2005 a meno di un ingresso laterale ad arco aperto sul terrazzo. Si segnala tuttavia che nel terreno di pertinenza sono presenti ulteriori opere abusive oggetto di sequestro preventivo (decreto di sequestro preventivo del Tribunale di Genova ex art. 321 c.p.p. n. 68/2017) e di ordinanza di demolizione /rimessa in pristino del Comune di Rapallo (ordinanza n. 6 /2018). Tali opere consistono in una tettoia in legno, un tracciato stradale in terra battuta, un terrazzamento e un volume edilizio individuati nell'allegato 11.



REGOLARIZZABILITA'. Per quanto riguarda le difformità interne al primo piano, è possibile presentare una comunicazione tardiva che comporta una sanzione di 1.000,00 €, diritti di segreteria 110,00 € e compenso al professionista che si stima in € 900,00 per un costo complessivo di € 2.010,00.

Per quanto riguarda le opere esterne soggette a ordinanza di demolizione e rispristino, il terreno è soggetto a servitù non aedificandi (atto Notaio Solimena 21/9/2001 rep.30373), perciò il volume chiuso e la struttura in legno con copertura non sono regolarizzabili; per le opere esterne collegate all'appartamento, essendo la zona soggetta a vincolo paesaggistico, sarebbe necessario il parere della Soprintendenza (accertamento di compatibilità paesaggistica ex art. 167 D.lgs 42/2004) che comporta una valutazione estetica di esito quanto meno incerto, vista la natura posticcia degli interventi. Ai fini della stima si portano perciò in detrazione al valore dell'immobile i costi stimati per la demolizione e rimessa in pristino dei manufatti abusivi.

AGIBILITA'. Presso il Comune di Rapallo non risulta che sia stata richiesta /rilasciata la certificazione di agibilità /usabilità del civ. 7A, e del piano seminterrato dopo il condono; nell'atto di acquisto da parte degli esecutati del piano seminterrato del civ. 7, la parte venditrice dichiara di aver richiesto l'agibilità in data 11/9/2006 prot. 16//9/2006, e si impegna a consegnarla al più presto, ma non è stata rinvenuta la pratica. Per la pratica di agibilità si stima un costo di € 1.900,00.

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI. Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti, tuttavia, essendo il fabbricato costruito negli anni '90, probabilmente non sono necessarie modifiche sostanziali.

Per ottenere la certificazione dell'impianto elettrico, idrico e scarichi, di riscaldamento e raffrescamento si stima un costo complessivo di € 2.000,00 per la revisione le modifiche eventualmente necessarie.

APE. La redazione dell'attestato di prestazione energetica è stata affidata alla collega Valeria Lelli; il documento verrà depositato appena disponibile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### BENI N° 1 E N°2

Nessuno.

## 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) - SALITA SAN GIOVANNI 7A

Intera proprietà dell'appartamento e del box pertinenziale. L'appartamento ha una superficie netta di circa 120 mq, occupa la parte a ponente di un edificio bifamiliare, e si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato affacciato a sud con ampio terrazzo antistante (zona giorno con angolo cottura, bagno e ripostiglio), primo piano con terrazzo antistante e accesso al giardino (camera e cabina armadio), piano sottotetto, con pogggiolo a sud e accesso alla parte alta del giardino (camera, spogliatoio e bagno). Il box asservito all'appartamento ha una superficie di circa 15 mq. Il terreno pertinenziale ha un'estensione di circa 440 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 2281, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 405.284,00

**CRITERI DI STIMA.** Il lotto in esame comprende, come sopra esposto, l'appartamento civ. 7A, il box ad esso asservito, il terreno circostante e diversi manufatti di natura abusiva. Per determinare il più probabile valore di mercato del lotto si è proceduto alla stima dell'appartamento e del box adottando il metodo sintetico-comparativo e si sono detratti a tale valore i costi per il ripristino allo stato legittimo, stimati in base al Prezzario della Regione Liguria per il 2025 (il computo metrico dettagliato è nell'allegato 11). Per la minor appetibilità del bene dovuta all'onere per l'acquirente di provvedere alle opere di demolizione e ripristino e alle comunicazioni ad esse relative, al disagio e alla limitazione dell'uso da esse derivanti, si è operata una ulteriore detrazione determinata nella misura del 5%.

Il più probabile valore di mercato è stato determinato in base ai dati di seguito esposti.

**VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI, PUBBLICATI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE** - i dati ad oggi disponibili sono al 31/12/2024. Definito un intorno omogeneo sul versante esposto a sud a monte dell'autostrada, si sono rilevate sette compravendite di immobili.

Il valore unitario medio rilevato dell'intorno è di circa 2.220,00 €/mq, 2.244,00 €/mq esclusi i valori minimo e massimo. Gli immobili residenziali sono prevalentemente in categoria A2. Il perimetro dell'intorno preso in esame e la tabella delle compravendite rilevate sono riportati nell'all. 10.

**PORTALE ASTE GIUDIZIARIE (astegiudiziarie.it)**

Su questa piattaforma è pubblicato un unico immobile in zona:

- appartamento in via Bosena 24 (E.I. 283/2024), secondo piano, fabbricato anni '70; sup. commerciale 78 mq, comprendente ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno; box di 9 mq. Valore unitario stimato dal perito: 1.944,00 €/mq per l'appartamento, 1.150 €/mq per il box; il prezzo base d'asta è 152.000,00 €, l'offerta minima 114.000,00. Questo immobile si trova in contesto assai meno qualificato e panoramico di quello in esame, perciò sembra discostarsi troppo poco dai valori del libero mercato sul versante a monte dell'autostrada, ben esposto e panoramico. Poichè deve ancora essere battuta la prima asta si privilegia l'attendibilità dei dati certi registrati dall'Agenzia delle Entrate.

**PORTALE VENDITE PUBBLICHE**

Su questa piattaforma non sono pubblicizzati immobili in zona

**VALORI OMI PUBBLICATI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Questi valori vengono riportati per completezza di informazione, ma non sono tenuti in conto nella determinazione del valore di stima.

I valori minimo e massimo per le abitazioni di tipo economico sono rispettivamente 1.250,00 e 1.850,00 €/mq, quelli per le abitazioni civili sono 1.800,00 e 2.650,00 €/mq (vds. all. 10).

**VALORE UNITARIO DI MERCATO ADOTTATO.** Considerate le analisi di mercato sopra esposte, che evidenziano nel libero mercato un valore unitario medio di circa 2.240,00 €/mq per gli immobili compravenduti fra il 2020 e il 2024, tenuto conto che gli immobili di riferimento sono in categoria A2, tranne uno, e che il percorso di accesso è disagiata si adotta come più probabile valore unitario di mercato per l'immobile in esame il prezzo unitario di 2.200,00 €/mq.

Il calcolo, eseguito sulla base della superficie commerciale e del valore di mercato unitario, è da considerarsi come valore a corpo.

- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - SALITA SAN GIOVANNI

Con riferimento ai valori immobiliari riportati in relazione al bene n.1, e al fatto che il vincolo di pertinenzialità preclude la possibilità di vendita del bene separatamente dall'appartamento civ. 7A, si valuta il più probabile valore di mercato del bene in € 21.600,00 € corrispondente a un valore unitario di € 1.200,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Rapallo (GE) - SALITA SAN GIOVANNI 7A	184,22 mq	2.200,00 €/mq	€ 405.284,00	100,00%	€ 405.284,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Rapallo (GE) - SALITA SAN GIOVANNI	18,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 21.600,00	100,00%	€ 21.600,00
				Valore di stima:	€ 426.884,00

Valore di stima: € 434.252,80

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Variazione della planimetria catastale dell'appartamento	520,00	€
Certificazioni degli impianti	2000,00	€
Acquisizione dell'agibilità	1900,00	€
Costo della rimessa in pristino delle opere abusive	41979,52	€
Minor appetibilità del bene per obbligo di demolizioni e ripristini, relative pratiche e imprevisti	5,00	%
Rimessa in pristino del varco di accesso al box	1000,00	€

Il computo metrico dettagliato dei costi di demolizione e ripristino delle opere abusive è allegato con il n. 11.

**Valore finale di stima: € 343.428,00**

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia che nel terreno pertinenziale sono presenti diversi manufatti abusivi, oggetto di sequestro preventivo del Tribunale di Genova e di Ordinanza di demolizione e ripristino del Comune di Rapallo (vds. paragrafo Regolarità edilizia).

Per la determinazione del valore base d'asta, al valore di stima dei beni pignorati è stato detratto il costo della rimessa in pristino (demolizione di detti manufatti, trasporto e smaltimento dei detriti).

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.

Bogliasco, li 21/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Tuscano Clelia

#### ALLEGATI

ALL. 1 – Perizia in formato privacy

ALL. 2 – Visure Conservatoria (esecutati e subalterno 3)

ALL. 3 – Atto di provenienza Not. Orso

ALL. 4 – Atto di provenienza Not. Verde

ALL. 5 – Visure catastali subb. 1,3,6, 8,9, planimetrie subb. 6 e 9, estratto di mappa, mosaico dei subalterni

ALL. 6 – Rilievo e tabella delle superfici nette dei singoli vani

ALL. 7 - Documentazione fotografica

ALL. 8 – Provvedimenti autorizzativi delle pratiche edilizie, decreto di sequestro del Tribunale e ordinanza di demolizione del Comune

ALL. 9 – Atto Not. Solimena servitù strada

ALL. 10 – Valori di riferimento per la stima

ALL. 11 – rilievo dei manufatti abusivi, computo metrico estimativo dei costi di ripristino

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - SALITA SAN GIOVANNI 7A

Intera proprietà dell'appartamento e del box pertinenziale. L'appartamento ha una superficie netta di circa 120 mq, occupa la parte a ponente di un edificio bifamiliare, e si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato affacciato a sud con ampio terrazzo antistante (zona giorno con angolo cottura, bagno e ripostiglio), primo piano con terrazzo antistante e accesso al giardino (camera e cabina armadio), piano sottotetto, con poggiolo a sud e accesso alla parte alta del giardino (camera, spogliatoio e bagno). Il box asservito all'appartamento ha una superficie di circa 15 mq. Il terreno pertinenziale ha un'estensione di circa 440 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 2281, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: AMBITO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE: l'immobile ricade in zona AR-E- a3 (Ambito di Riqualificazione del Territorio Presidio Ambientale a matrice agricola di tipo 3) del PUC di Rapallo approvato con DGR n. 789 del 24/09/2019, e classe 3 della zonizzazione geologica (suscettività d'uso condizionata, franosità superficiale). VINCOLI PAESAGGISTICI: la zona è sottoposta alla tutela prevista dalla parte III del D.lgs. 42/2004 - vincolo paesaggistico (bellezza di insieme) - D.M. 24/04/1985 G.U. 143 pubblicata 19/06/1985: "Complesso paesistico dei monti Esoli". VINCOLO IDROGEOLOGICO. La zona non è soggetta a vincolo idrogeologico (Piano di bacino - Ambito 15) VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI: assenti. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVILI: assenti.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - SALITA SAN GIOVANNI

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 2281, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6

**Prezzo base d'asta: € 343.428,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 115/2024 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 343.428,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rapallo (GE) - SALITA SAN GIOVANNI 7A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 2281, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	184,22 mq
Stato conservativo:	I beni sono complessivamente in buono stato di conservazione; si sono rilevate macchie di muffa nel soffitto del bagno nel sottotetto, probabilmente dovute a condensa dell'umidità.		
Descrizione:	Intera proprietà dell'appartamento e del box pertinenziale. L'appartamento ha una superficie netta di circa 120 mq, occupa la parte a ponente di un edificio bifamiliare, e si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato affacciato a sud con ampio terrazzo antistante (zona giorno con angolo cottura, bagno e ripostiglio), primo piano con terrazzo antistante e accesso al giardino (camera e cabina armadio), piano sottotetto, con poggiolo a sud e accesso alla parte alta del giardino (camera, spogliatoio e bagno). Il box asservito all'appartamento ha una superficie di circa 15 mq. Il terreno pertinenziale ha un'estensione di circa 440 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Rapallo (GE) - SALITA SAN GIOVANNI		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 2281, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	18,00 mq
Descrizione:	Per il box si fa riferimento a tutto quanto esposto in relazione al bene n. 1, tranne che per la consistenza, i dati catastali e il calcolo del valore di stima.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		