

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giuffra Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 165/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri n. 14, scala A, interno 6, piano 2.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri - Condominio Autosilo, interno E, piano 2.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri n. 14, scala A, interno 6, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri - Condominio Autosilo, interno E, piano 2.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri n. 14, scala A, interno 6, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri - Condominio Autosilo, interno E, piano 2.....	5
Confini	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri n. 14, scala A, interno 6, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri - Condominio Autosilo, interno E, piano 2.....	5
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri n. 14, scala A, interno 6, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri - Condominio Autosilo, interno E, piano 2.....	6
Dati Catastali.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri n. 14, scala A, interno 6, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri - Condominio Autosilo, interno E, piano 2.....	7
Precisazioni.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri n. 14, scala A, interno 6, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri - Condominio Autosilo, interno E, piano 2.....	7
Patti	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri n. 14, scala A, interno 6, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri - Condominio Autosilo, interno E, piano 2.....	7
Stato conservativo.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri n. 14, scala A, interno 6, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri - Condominio Autosilo, interno E, piano 2.....	7
Parti Comuni.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri n. 14, scala A, interno 6, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri - Condominio Autosilo, interno E, piano 2.....	8

Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri n. 14, scala A, interno 6, piano 2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri - Condominio Autosilo, interno E, piano 2	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri n. 14, scala A, interno 6, piano 2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri - Condominio Autosilo, interno E, piano 2	8
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri n. 14, scala A, interno 6, piano 2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri - Condominio Autosilo, interno E, piano 2	9
Provenienze Ventennali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri n. 14, scala A, interno 6, piano 2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri - Condominio Autosilo, interno E, piano 2	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri n. 14, scala A, interno 6, piano 2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri - Condominio Autosilo, interno E, piano 2	12
Normativa urbanistica.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri n. 14, scala A, interno 6, piano 2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri - Condominio Autosilo, interno E, piano 2	14
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri n. 14, scala A, interno 6, piano 2	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri - Condominio Autosilo, interno E, piano 2	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri n. 14, scala A, interno 6, piano 2	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri - Condominio Autosilo, interno E, piano 2	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare.....	18
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 165/2025 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 164.955,50	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri n. 14, scala A, interno 6, piano 2	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri - Condominio Autosilo, interno E, piano 2	22

INCARICO

All'udienza del 23/05/2025, il sottoscritto Arch. Giuffra Patrizia, con studio in Corso Matteotti, 53 - 16035 - Rapallo (GE), email archgiuffra@libero.it, Tel. 0185 57804, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri n. 14, scala A, interno 6, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri - Condominio Autosilo, interno E, piano 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEI LAURI N. 14, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2

L'immobile in oggetto si trova a Rapallo, comune di circa 29000 abitanti sito nella Riviera di Levante, tra S.Margherita Ligure e Zoagli ; come visibile dall'all. 1, in particolare è ubicato in prima collina, in località San Quirico ed in zona sottostante all'autostrada A12. La zona dista circa 1,5 Km. dal centro cittadino e dal mare, distanza percorribile in una decina di minuti in auto, a seconda del traffico, ed in una ventina di minuti a piedi ; il casello autostradale A12 è raggiungibile in pochi minuti di auto, come pure la scuola dell'infanzia e materna S.Anna, le scuole elementari G.Pascoli ed il Circolo Golf.

Gli immobili fanno parte del complesso Gates House, costruito negli anni Settanta, servito da viabilità privata interna (via dei Lauri), composto di unità residenziali, autorimesse e di un complesso sportivo in cui sono ubicati aree verdi, una piscina, campo da tennis, giochi bimbi e club house ; dei servizi fa parte anche il servizio navetta di collegamento con il centro cittadino.

L'appartamento si trova al secondo piano del condominio "Tortuga", è contraddistinto con il numero interno 6 ed è costituito di ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno. Dal soggiorno si accede a balcone con vista mare.

Il posto auto di pertinenza dell'appartamento (bene n. 2) è ubicato nell'autorimessa interrata in zona sottostante al condominio, denominata condominio "Autosilo" ed è contraddistinto con la lettera E.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEI LAURI - CONDOMINIO AUTOSILO, INTERNO E, PIANO 2

Il box è ubicato nell'autorimessa ubicata sotto al condominio Tortuga e denominata "condominio Autosilo". Le caratteristiche del complesso sono descritte per il bene n. 1, "Appartamento", del medesimo lotto. L'autorimessa è costituita di box disposti su 2 piani interrati, quello in esame è al piano secondo, contraddistinto con la lettera E ed ubicato in posizione agevole per le manovre di ingresso ed uscita. Di forma rettangolare, è largo circa mt. 2,70 e lungo mt. 5,40 consentendo il parcheggio ad autoveicoli anche grandi.

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) - via dei Lauri n. 14, scala A, interno 6, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri - Condominio Autosilo, interno E, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEI LAURI N. 14, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEI LAURI - CONDOMINIO AUTOSILO, INTERNO E, PIANO 2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEI LAURI N. 14, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Nell'atto di acquisto del 28/05/2018 **** Omissis **** (Proprietà 1/1) ha dichiarato di essersi separato consensualmente dal proprio coniuge.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEI LAURI - CONDOMINIO AUTOSILO, INTERNO E, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Nell'atto di acquisto del 28/05/2018 **** Omissis **** (Proprietà 1/1) ha dichiarato di essersi separato consensualmente dal proprio coniuge.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEI LAURI N. 14, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2

L'appartamento confina a partire da Nord ed in senso orario con int. 5, distacco condominiale, int. 7, pianerottolo condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEI LAURI - CONDOMINIO AUTOSILO, INTERNO E, PIANO 2

Il box confina a partire da Nord ed in senso orario con il box F, la corsia di accesso, il box D ed un terrapieno.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEI LAURI N. 14, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,00 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	2,90 m	2
Balcone scoperto	6,50 mq	6,50 mq	0,30	1,95 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				43,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEI LAURI - CONDOMINIO AUTOSILO, INTERNO E, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	16,50 mq	1	16,50 mq	2,64 m	2
Totale superficie convenzionale:				16,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEI LAURI N. 14, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	3016	24	1	A2	3	2,5	44 mq	542,28 €	2	

Corrispondenza catastale

La pianta catastale agli atti non riporta alcune lievi modifiche che sono state apportate alla zona ingresso/angolo cottura, la stessa andrà quindi aggiornata a seguito della regolarizzazione indicata al punto "Regolarità edilizia".

Si precisa inoltre che la visura catastale riporta l'indirizzo di "LOCALITA' SAN QUIRICO interno 6 piano 2"

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEI LAURI - CONDOMINIO AUTOSILO, INTERNO E, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	3466	57	1	C6	6	15	15 mq	132,47 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che la visura catastale riporta l'indirizzo di "LOCALITA' SAN QUIRICO interno E piano 2"

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEI LAURI N. 14, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2

nessuna

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEI LAURI - CONDOMINIO AUTOSILO, INTERNO E, PIANO 2

nessuna

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEI LAURI N. 14, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2

nessuno

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEI LAURI - CONDOMINIO AUTOSILO, INTERNO E, PIANO 2

nessuno

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEI LAURI N. 14, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2

L'appartamento, ristrutturato nel 2003, si trova in buon stato di conservazione sia per quanto riguarda finiture e serramentistica che impianti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEI LAURI - CONDOMINIO AUTOSILO, INTERNO E, PIANO 2

Sia il box che l'autorimessa in cui è ubicato si trovano in buon stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEI LAURI N. 14, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2

Gli impianti sportivi del complesso sono gestiti dalla "Società Cooperativa Gate's House Sporting Club a responsabilità limitata" (vedi all. 9), di cui sono soci i proprietari delle unità abitative che annualmente devono pagare le proporzionali spese di manutenzione ordinaria e straordinaria a seconda delle quote detenute. Per quanto riguarda l'appartamento in esame, risulta che dal 2022 non ha più saldato le spese dovute perdendo pertanto il diritto ad usufruire degli impianti, diritto che potrebbe comunque essere ripristinato ai sensi dell'art. 6 dello Statuto allegato al n. 9.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEI LAURI - CONDOMINIO AUTOSILO, INTERNO E, PIANO 2

Sono costituite dagli enti e spazi comuni del condominio-autorimessa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEI LAURI N. 14, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2

nessuna

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEI LAURI - CONDOMINIO AUTOSILO, INTERNO E, PIANO 2

nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEI LAURI N. 14, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2

Fondazioni : in C.A. da verificare

Esposizione : il fronte principale dell'appartamento è rivolto a Sud-Est

Altezza interna utile : circa mt. 2,90, 2,20 nell'ingresso

Solai: in C.A. da verificare

Copertura: lastrico solare da verificare

Pavimentazioni interne/esterne e rivestimenti bagno e zona cottura : gres, condizioni buone

Infissi esterni : alluminio, tapparelle in plastica, condizioni buone

Infissi interni : porte tamburate in legno, scorrevole nel bagno, condizioni buone

Portoncino di ingresso blindato

Scale: le scale condominiali sono rivestite in marmo

Impianto elettrico : sottotraccia a norma con le normative vigenti all'epoca di ristrutturazione

Impianto termico : riscaldamento centralizzato con contabilizzatori

Impianto di condizionamento : unità esterna installata sul balcone, split nel soggiorno, in camera sono posizionate pale a soffitto

Posto auto: all'appartamento è annesso il box E ubicato nell'autorimessa del condominio "Autosilo"(bene n. 2)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEI LAURI - CONDOMINIO AUTOSILO, INTERNO E, PIANO 2

Fondazioni : in C.A. da verificare

Altezza interna utile : circa mt. 2,64

Solai: in C.A. da verificare

Copertura: giardino pensile da verificare
Pavimentazione : corsia autorimessa battuto di cemento, interno box ceramica
Serranda : in alluminio basculante, condizioni buone
Il box è dotato di impianto di illuminazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEI LAURI N. 14, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2

L'immobile risulta libero.

L'Ufficio Anagrafe comunale ha comunicato che nell'appartamento non ci sono persone residenti (all. 10).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEI LAURI - CONDOMINIO AUTOSILO, INTERNO E, PIANO 2

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEI LAURI N. 14, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti compravendita			
Dal 04/07/2003 al 23/06/2007	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ugo Cantiello di Milano	11/06/2003	4326	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Chiavari	04/07/2003	7607	5777
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2007 al 01/10/2010	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Emanuele Ferrari di Milano	31/05/2007	133713	9736
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Chiavari	23/06/2007	6677	4322
		Registrazione			
Dal 01/10/2010 al 06/06/2018	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Christian Nessi di Mozzate (CO)	22/09/2010	34679	14388
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Chiavari	01/10/2010	8690	6343

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/2018 al 02/09/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Christian Nessi di Mozzate (CO)	28/05/2018	54920	25876
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Chiavari	06/06/2018	5394	4258
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEI LAURI - CONDOMINIO AUTOSILO, INTERNO E, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti compravendita			
Dal 04/07/2003 al 23/06/2007	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ugo Cantiello di Milano	11/06/2003	4326	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Chiavari	04/07/2003	7607	5777
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2007 al 01/10/2010	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Emanuele Ferrari di Milano	31/05/2007	133713	9736
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Chiavari	23/06/2007	6677	4322
		Registrazione			
Dal 01/10/2010 al 06/06/2018	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Christian Nessi di Mozzate (CO)	22/09/2010	34679	14388
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Chiavari	01/10/2010	8690	6343

Dal 06/06/2018 al 02/09/2025	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Christian Nessi di Mozzate (CO)	28/05/2018	54920	25876
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Chiavari	06/06/2018	5394	4258
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEI LAURI N. 14, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 03/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Chiavari il 23/06/2007

Reg. gen. 6678 - Reg. part. 1521

Quota: 1/1

Importo: € 900.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 500.000,00

Rogante: notaio Emanuele Ferrari di Milano

Data: 31/05/2007

N° repertorio: 133714/9737

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Chiavari il 15/09/2010

Reg. gen. 8321 - Reg. part. 1343

Quota: 1/1

Importo: € 189.600,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 124.963,25

Spese: € 14.963,86

Interessi: € 49.672,89

Rogante: Tribunale di Milano

Data: 12/05/2010

N° repertorio: 16028/2010

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Chiavari il 21/02/2017

Reg. gen. 1592 - Reg. part. 209

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 5.000,00

Rogante: Tribunale di Livorno

Data: 19/07/2016

N° repertorio: 9362

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Chiavari il 07/05/2025

Reg. gen. 4524 - Reg. part. 3803

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento è a garanzia della somma complessiva di Euro 145.311,53 oltre interessi e spese.

Oneri di cancellazione

ipoteca volontaria - tasse ipotecarie : € 35,00

ipoteche giudiziali - tasse ipotecarie : € 35,00 X 2, Bollo : € 59,00 X 2, imposta : € 0,50 % X (10.000,00 + 189.600,00) = € 998,00 - Totale : € 1.186,00

pignoramento : € 200,00 + € 59,00 (bollo) + € 35,00 (tasse ipotecarie) = € 294,00

TOTALE spese di cancellazione: Euro (1.186,00 + 294,00) = Euro 1.480,00

Con domanda giudiziale trascritta a Chiavari il 10/07/2019 ai nn. 6385/5128, notificata presso il Tribunale di Como - rep. 7218 del 14/6/2019 - **** Omissis **** ha chiesto la revoca dell'atto di compravendita dei 2 immobili del 28/5/2018.

In data 09/07/2025 **** Omissis **** è intervenuta nella presente procedura dichiarando di essere creditrice per l'importo di €. 584.004,37, oltre agli interessi legali maturati dal dovuto al saldo e le successive occorrenze, nei confronti di **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEI LAURI - CONDOMINIO AUTOSILO, INTERNO E, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 03/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Chiavari il 23/06/2007

Reg. gen. 6678 - Reg. part. 1521

Quota: 1/1

Importo: € 900.000,00

Capitale: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: notaio Emanuele Ferrari di Milano

Data: 31/05/2007

N° repertorio: 133714/9737

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Chiavari il 15/09/2010

Reg. gen. 8321 - Reg. part. 1343

Quota: 1/1

Importo: € 189.600,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 124.963,25

Spese: € 14.963,86

Interessi: € 49.672,89

Rogante: Tribunale di Milano

Data: 12/05/2010

N° repertorio: 16028/2010

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Chiavari il 21/02/2017

Reg. gen. 1592 - Reg. part. 209

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 5.000,00

Rogante: Tribunale di Livorno

Data: 19/07/2016

N° repertorio: 9362

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Chiavari il 07/05/2025

Reg. gen. 4524 - Reg. part. 3803

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento è a garanzia della somma complessiva di Euro 145.311,53 oltre interessi e spese.

Oneri di cancellazione

ipoteca volontaria - tasse ipotecarie : € 35,00

ipoteche giudiziali - tasse ipotecarie : € 35,00 X 2, Bollo : € 59,00 X 2, imposta : € 0,50 % X (10.000,00 + 189.600,00) = € 998,00 - Totale : € 1.186,00

pignoramento : € 200,00 + € 59,00 (bollo) + € 35,00 (tasse ipotecarie) = € 294,00

TOTALE spese di cancellazione: Euro (1.186,00 + 294,00) = Euro 1.480,00

Con domanda giudiziale trascritta a Chiavari il 10/07/2019 ai nn. 6385/5128, notificata presso il Tribunale di Como - rep. 7218 del 14/6/2019 - **** Omissis **** ha chiesto la revoca dell'atto di compravendita dei 2 immobili del 28/5/2018.

In data 09/07/2025 **** Omissis **** è intervenuta nella presente procedura dichiarando di essere creditrice per l'importo di €. 584.004,37, oltre agli interessi legali maturati dal dovuto al saldo e le successive occorrenze, nei confronti di **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEI LAURI N. 14, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2

L'immobile ricade in zona AR-B-uc, "Ambito di riqualificazione dei sistemi urbani da consolidare" ai sensi del PUC vigente dal 16/10/2019, approvato con DGR 789-2019.

Ai sensi dell'art. 52 delle relative N.T.A, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, come specificato al punto 4 dello stesso articolo (vedi all. 6).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEI LAURI - CONDOMINIO AUTOSILO, INTERNO E, PIANO 2

L'immobile ricade in zona AR-B-uc, "Ambito di riqualificazione dei sistemi urbani da consolidare" ai sensi del PUC vigente dal 16/10/2019, approvato con DGR 789-2019. L'ambito è normato dall'art. 52 N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEI LAURI N. 14, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2

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

Come da allegati al n. 5, l'edificio fu costruito a seguito di licenza edilizia n. 1782 del 16/1/1970 e successivo permesso di abitabilità n. 024 del 15/12/1971.

Con concessione edilizia in sanatoria prot.n.039356 del 8/10/1990 sono state successivamente approvate per l'appartamento in oggetto "diversa distribuzione di piano e modifiche interne ed esterne".

Con concessione in sanatoria prot. n. 53313 del 5/10/1998 è stata approvata una "diversa disposizione degli spazi condominiali" per l'edificio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, redatto dal certificatore 8991, arch. F.Di Santo ed allegato al n. 12.

Lo stato attuale dell'appartamento (vedi all. 11) è leggermente difforme dalla pianta approvata con la concessione in sanatoria del 16/1/1970 in quanto nel 2003 sono state apportate lievi modifiche nella zona ingresso/angolo cottura, riducendo la spallina dividente l'ingresso dalla zona cucina e realizzando un controsoffitto ad altezza mt. 2,20 usufruibile dal soggiorno e dalla camera. Essendo l'altezza minima di legge pari a mt. 2,40, non derogabile, per la relativa regolarizzazione edilizia e catastale, occorre demolire il controsoffitto, ripristinarlo ad altezza di mt. 2,40 e procedere successivamente alla presentazione di un'istanza ex art. 22, "Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005" - comma 3, della L.R.16/2008, corredata di :

- a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienicosanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;
- b) elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato;
- c) autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;
- d) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di avvenuto versamento della somma di 172,15.

L'importo complessivo delle spese per il ripristino del controsoffitto ad altezza regolamentare e delle spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale delle opere sopra descritte, comprensivo di sanzione e diritti, è stato valutato forfettariamente in Euro 3.500,00.

Gli impianti sono rispondenti alle normative in vigore all'epoca di ristrutturazione (2003).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEI LAURI - CONDOMINIO AUTOSILO, INTERNO E, PIANO 2

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

Come riportato sull'atto di provenienza (all. 4), l'autorimessa fu costruita a seguito di licenza n. 14729 del 21/9/1971 e dichiarata agibile con dichiarazione prot. n. 108 del 8/3/1974. Come da comunicazione del SUE di Rapallo in data 4/9 ed allegata al n. 5, in risposta all'istanza accesso atti effettuata per le suddette pratiche, queste ultime non sono al momento risultate reperibili nell'Archivio comunale.

Lo stato attuale del box è conforme alla pianta catastale allegata al n. 2 e datata 27/10/1972.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEI LAURI N. 14, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.772,50

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Come indicato dall'Amministrazione del Condominio Tortuga ed allegato al n. 9, l'importo medio delle spese condominiali sopra riportato a carico dell'appartamento comprende anche il box.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEI LAURI - CONDOMINIO AUTOSILO, INTERNO E, PIANO 2

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

Spese condominiali

Vedi bene n. 1

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Nel caso in esame, trattandosi di un appartamento con box ad esso asservito, catastalmente distinti, per esigenze di impostazione perizia si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto formato di 2 beni distinti ; quindi i rispettivi valori sono stati separatamente determinati ed il valore reale del lotto corrisponde alla somma dei due valori indicato nella "Stima lotto". Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri n. 14, scala A, interno 6, piano 2
L'immobile in oggetto si trova a Rapallo, comune di circa 29000 abitanti sito nella Riviera di Levante, tra S.Margherita Ligure e Zoagli ; come visibile dall'all. 1, in particolare è ubicato in prima collina, in località San Quirico ed in zona sottostante all'autostrada A12. La zona dista circa 1,5 Km. dal centro cittadino e

dal mare, distanza percorribile in una decina di minuti in auto, a seconda del traffico, ed in una ventina di minuti a piedi ; il casello autostradale A12 è raggiungibile in pochi minuti di auto, come pure la scuola dell'infanzia e materna S.Anna, le scuole elementari G.Pascoli ed il Circolo Golf. Gli immobili fanno parte del complesso Gates House, costruito negli anni Settanta, servito da viabilità privata interna (via dei Lauri), composto di unità residenziali, autorimesse e di un complesso sportivo in cui sono ubicati aree verdi, una piscina, campo da tennis, giochi bimbi e club house ; dei servizi fa parte anche il servizio navetta di collegamento con il centro cittadino. L'appartamento si trova al secondo piano del condominio "Tortuga", è contraddistinto con il numero interno 6 ed è costituito di ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno. Dal soggiorno si accede a balcone con vista mare. Il posto auto di pertinenza dell'appartamento (bene n. 2) è ubicato nell'autorimessa interrata in zona sottostante al condominio, denominata condominio "Autosilo" ed è contraddistinto con la lettera E. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 3016, Sub. 24, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 140.640,00

Si riassumono i seguenti punti da quanto in precedenza esposto :

1. l'immobile in oggetto si trova a Rapallo, nella Riviera di Levante
2. è ubicato nel complesso Gates House, in località San Quirico
3. dista circa 1500 mt. dal centro cittadino, distanza percorribile in pochi minuti in auto o autobus ed in una ventina di minuti a piedi
4. il collegamento con il centro è assicurato per i residenti nel complesso da un servizio di navetta
5. la zona è in prima collina e tranquilla
6. è abbastanza comoda alle scuole dell'infanzia, materna ed elementare di via Pascoli, all'ospedale, alla piscina comunale ed al Circolo Golf, mentre i più vicini supermercati alimentari distano circa 500 mt.
7. l'edificio cui appartiene l'appartamento, costituito di 3 corpi su 3 piani serviti da ascensori e destinati ad appartamenti, è stato costruito negli anni Settanta
8. il complesso Gates House di cui fa parte dispone di un'area verde molto bella, costituita di parco, piscina, tennis, giochi bimbi e club house
9. sia il condominio che il complesso sportivo si trovano in buon stato di conservazione
10. l'appartamento da periziare, int. 7, si trova al secondo piano e gode di buona luminosità
11. è composto di ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno ; dal soggiorno si accede a balcone con parziale vista mare
12. l'appartamento ha una superficie lorda di circa 42 mq., il balcone di mq. 6,50 per una superficie commerciale complessiva di circa 44 mq.
13. dispone di box ubicato nell'autorimessa denominata condominio "Autosilo"
14. l'appartamento è stato ristrutturato nel 2003 con finiture di buon livello ed ancora attuali
15. in generale lo stato di conservazione è buono anche per la serramentistica, interna ed esterna, e gli impianti
16. il riscaldamento è centralizzato con contabilizzatori
17. il soggiorno è dotato di unità di condizionamento a split, la camera da letto di pale a soffitto
18. gli impianti sono in regola con le norme vigenti all'epoca della ristrutturazione
19. l'appartamento presenta una lieve difformità edilizia interna da regolarizzare anche catastalmente
20. ha attualmente un debito verso il Condominio pari a circa Euro 6.150 di cui quello relativo alle 2 ultime annualità è pari a Euro 2.772,50
21. attualmente non ha diritto di accesso al complesso sportivo per morosità nel pagamento delle quote
22. l'O.M.I. (vedi all. 7) per la zona in cui ricade l'immobile da periziare, B1 "Centrale - Centro e quartieri limitrofi", indica in riferimento al II semestre 2024, per abitazioni civili in stato di conservazione normale, valori al mq. da un minimo di Euro 1.600 a 2.350 di Superficie lorda, superiori a quelli indicati dal Borsino Immobiliare che, per abitazioni appartenenti alla stessa fascia, indica valori a mq. da 1.372 a 2.206 Euro
23. dall'esame delle proposte immobiliari immesse in rete e da contatti con agenzie immobiliari si è desunto che il complesso è ricercato per la posizione nel verde, le dotazioni sportive ed i servizi offerti e che i prezzi degli appartamenti attualmente oscillano tra i 2600-2700 ed i 3100-3200 sino a 3500 Euro/mq, a

seconda della metratura, delle finiture più o meno datate, dello stato di conservazione, della vista mare, della disponibilità delle quote del complesso sportivo.

Pertanto, sulla base di quanto sopra esposto :

- considerate le caratteristiche del contesto in cui l'appartamento è ubicato, in zona distante dal centro ma nel verde, tranquilla ed abbastanza comoda al casello autostradale, alle scuole ed all'ospedale
 - l'appartenenza ad un complesso esclusivo
 - la disponibilità di box
 - la metratura
 - la posizione al secondo piano e l'orientamento che garantiscono una buona luminosità oltre che vista mare
 - il buon stato di conservazione di finiture ed impianti
 - l'attuale indisponibilità di accesso al complesso sportivo
- comparate caratteristiche e stato di conservazione con quelli di immobili analoghi recentemente compravenduti ed attualmente quotati in zona, operando i necessari correttivi, assunte le opportune informazioni, si ritiene congruo applicare una valutazione a mq. pari a Euro 3.200,00.

La valutazione risulta quindi : Euro (3.200,00 X 43,95) = Euro 140.640,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri - Condominio Autosilo, interno E, piano 2
Il box è ubicato nell'autorimessa ubicata sotto al condominio Tortuga e denominata "condominio Autosilo". Le caratteristiche del complesso sono descritte per il bene n. 1, "Appartamento", del medesimo lotto. L'autorimessa è costituita di box disposti su 2 piani interrati, quello in esame è al piano secondo, contraddistinto con la lettera E ed ubicato in posizione agevole per le manovre di ingresso ed uscita. Di forma rettangolare, è largo circa mt. 2,70 e lungo mt. 5,40 consentendo il parcheggio ad autoveicoli anche grandi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 3466, Sub. 57, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 39.600,00

Si riassumono i seguenti punti da quanto in precedenza esposto :

1. il box in esame si trova al secondo piano dell'autorimessa denominata condominio "Autosilo" sotto il condominio Tortuga di cui fa parte l'appartamento (bene n. 1), quindi facilmente raggiungibile
2. è annesso all'appartamento (bene n. 1) e contraddistinto con la lettera E
3. è sito in posizione agevole per le manovre di ingresso ed uscita, è rettangolare ed ha dimensioni tali da consentire il parcheggio ad auto anche grandi
4. la superficie utile è di mq. 15
5. lo stato di conservazione è normale
6. l'O.M.I. (vedi all. 7) per la zona in cui ricade l'immobile da periziare, B1 "Centrale - Centro e quartieri limitrofi", indica in riferimento al II semestre 2024, per i box in stato di conservazione normale, valori al mq. da Euro 1.850 a 2.700 di Superficie

Pertanto, sulla base di quanto sopra esposto :

- considerate l'ubicazione del box
 - le dimensioni e le condizioni di accesso
- comparate caratteristiche e stato di conservazione con quelli di immobili analoghi recentemente compravenduti ed attualmente quotati in zona, operando i necessari correttivi, assunte le opportune informazioni, si ritiene congruo applicare una valutazione a mq. pari a Euro 2.400,00

La valutazione risulta quindi : Euro (2.400,00 X mq. 16,50) = Euro 39.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rapallo (GE) - via dei Lauri n. 14, scala A, interno 6, piano 2	43,95 mq	3.200,00 €/mq	€ 140.640,00	100,00%	€ 140.640,00
Bene N° 2 - Garage Rapallo (GE) - via dei Lauri - Condominio Autosilo, interno E, piano 2	16,50 mq	2.400,00 €/mq	€ 39.600,00	100,00%	€ 39.600,00
Valore di stima:					€ 180.240,00

Valore di stima: € 180.240,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	2772,50	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€

Valore finale di stima: € 164.955,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

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

Rapallo, li 05/09/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - ALLEGATO 1 Localizzazione (Aggiornamento al 05/09/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - ALLEGATO 2 Documentazione catastale (Aggiornamento al 25/06/2025)
- ✓ N° 3 Foto - ALLEGATO 3 Documentazione fotografica (Aggiornamento al 15/07/2025)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - ALLEGATO 4 Atto di provenienza (Aggiornamento al 05/09/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ALLEGATO 5 Documentazione di regolarità edilizia (Aggiornamento al 05/09/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ALLEGATO 6 Situazione urbanistica (Aggiornamento al 05/09/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALLEGATO 7 valori OMI e Borsino Immobiliare (Aggiornamento al 05/09/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALLEGATO 8 Documentazione Conservatoria RR (Aggiornamento al 03/09/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALLEGATO 9 Situazione condominiale (Aggiornamento al 24/07/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALLEGATO 10 Attestazione Ufficio Anagrafe (Aggiornamento al 27/06/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - ALLEGATO 11 Pianta stato attuale appartamento (Aggiornamento al 15/07/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - ALLEGATO 12 Attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 05/09/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri n. 14, scala A, interno 6, piano 2
L'immobile in oggetto si trova a Rapallo, comune di circa 29000 abitanti sito nella Riviera di Levante, tra S.Margherita Ligure e Zoagli ; come visibile dall'all. 1, in particolare è ubicato in prima collina, in località San Quirico ed in zona sottostante all'autostrada A12. La zona dista circa 1,5 Km. dal centro cittadino e dal mare, distanza percorribile in una decina di minuti in auto, a seconda del traffico, ed in una ventina di minuti a piedi ; il casello autostradale A12 è raggiungibile in pochi minuti di auto, come pure la scuola dell'infanzia e materna S.Anna e le scuole elementari G.Pascoli. Gli immobili fanno parte del complesso Gates House, costruito negli anni Settanta, servito da viabilità privata interna (via dei Lauri), composto di unità residenziali, autorimesse e di un complesso sportivo in cui sono ubicati aree verdi, una piscina, campo da tennis, giochi bimbi e club house ; dei servizi fa parte anche il servizio navetta di collegamento con il centro cittadino. L'appartamento si trova al secondo piano del condominio "Tortuga", è contraddistinto con il numero interno 6 ed è costituito di ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno. Dal soggiorno si accede a balcone con vista mare. Il posto auto di pertinenza dell'appartamento (bene n. 2) è ubicato nell'autorimessa interrata in zona sottostante al condominio, denominata condominio "Autosilo" ed è contraddistinto con la lettera E.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 3016, Sub. 24, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona AR-B-uc, "Ambito di riqualificazione dei sistemi urbani da consolidare" ai sensi del PUC vigente dal 16/10/2019, approvato con DGR 789-2019. Ai sensi dell'art. 52 delle relative N.T.A, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, come specificato al punto 4 dello stesso articolo (vedi all. 6).
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rapallo (GE) - via dei Lauri - Condominio Autosilo, interno E, piano 2
Il box è ubicato nell'autorimessa ubicata sotto al condominio Tortuga e denominata "condominio Autosilo". Le caratteristiche del complesso sono descritte per il bene n. 1, "Appartamento", del medesimo lotto. L'autorimessa è costituita di box disposti su 2 piani interrati, quello in esame è al piano secondo, contraddistinto con la lettera E ed ubicato in posizione agevole per le manovre di ingresso ed uscita. Di forma rettangolare, è largo circa mt. 2,70 e lungo mt. 5,40 consentendo il parcheggio ad autoveicoli anche grandi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 3466, Sub. 57, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona AR-B-uc, "Ambito di riqualificazione dei sistemi urbani da consolidare" ai sensi del PUC vigente dal 16/10/2019, approvato con DGR 789-2019.
L'ambito è normato dall'art. 52 N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 164.955,50



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 165/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 164.955,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rapallo (GE) - via dei Lauri n. 14, scala A, interno 6, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 3016, Sub. 24, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	43,95 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, ristrutturato nel 2003, si trova in buon stato di conservazione sia per quanto riguarda finiture e serramentistica che impianti.		
Descrizione:	L'immobile in oggetto si trova a Rapallo, comune di circa 29000 abitanti sito nella Riviera di Levante, tra S.Margherita Ligure e Zoagli ; come visibile dall'all. 1, in particolare è ubicato in prima collina, in località San Quirico ed in zona sottostante all'autostrada A12. La zona dista circa 1,5 Km. dal centro cittadino e dal mare, distanza percorribile in una decina di minuti in auto, a seconda del traffico, ed in una ventina di minuti a piedi ; il casello autostradale A12 è raggiungibile in pochi minuti di auto, come pure la scuola dell'infanzia e materna S.Anna e le scuole elementari G.Pascoli. Gli immobili fanno parte del complesso Gates House, costruito negli anni Settanta, servito da viabilità privata interna (via dei Lauri), composto di unità residenziali, autorimesse e di un complesso sportivo in cui sono ubicati aree verdi, una piscina, campo da tennis, giochi bimbi e club house ; dei servizi fa parte anche il servizio navetta di collegamento con il centro cittadino. L'appartamento si trova al secondo piano del condominio "Tortuga", è contraddistinto con il numero interno 6 ed è costituito di ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno. Dal soggiorno si accede a balcone con vista mare. Il posto auto di pertinenza dell'appartamento (bene n. 2) è ubicato nell'autorimessa interrata in zona sottostante al condominio, denominata condominio "Autosilo" ed è contraddistinto con la lettera E.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Rapallo (GE) - via dei Lauri - Condominio Autosilo, interno E, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 3466, Sub. 57, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	16,50 mq
Stato conservativo:	Sia il box che l'autorimessa in cui è ubicato si trovano in buon stato di conservazione.		
Descrizione:	Il box è ubicato nell'autorimessa ubicata sotto al condominio Tortuga e denominata "condominio Autosilo". Le caratteristiche del complesso sono descritte per il bene n. 1, "Appartamento", del medesimo lotto. L'autorimessa è costituita di box disposti su 2 piani interrati, quello in esame è al piano secondo, contraddistinto con la lettera E ed ubicato in posizione agevole per le manovre di ingresso ed uscita. Di forma rettangolare, è largo circa mt. 2,70 e lungo mt. 5,40 consentendo il parcheggio ad autoveicoli anche grandi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA DEL LAURI N. 14, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Chiavari il 23/06/2007

Reg. gen. 6678 - Reg. part. 1521

Quota: 1/1

Importo: € 900.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 500.000,00

Rogante: notaio Emanuele Ferrari di Milano

Data: 31/05/2007

N° repertorio: 133714/9737

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Chiavari il 15/09/2010

Reg. gen. 8321 - Reg. part. 1343

Quota: 1/1

Importo: € 189.600,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 124.963,25

Spese: € 14.963,86

Interessi: € 49.672,89

Rogante: Tribunale di Milano

Data: 12/05/2010

N° repertorio: 16028/2010

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Chiavari il 21/02/2017

Reg. gen. 1592 - Reg. part. 209

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 5.000,00

Rogante: Tribunale di Livorno

Data: 19/07/2016

N° repertorio: 9362

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Chiavari il 07/05/2025

Reg. gen. 4524 - Reg. part. 3803

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento è a garanzia della somma complessiva di Euro 145.311,53 oltre interessi e spese.



- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Chiavari il 23/06/2007

Reg. gen. 6678 - Reg. part. 1521

Quota: 1/1

Importo: € 900.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 500.000,00

Rogante: notaio Emanuele Ferrari di Milano

Data: 31/05/2007

N° repertorio: 133714/9737

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Chiavari il 15/09/2010

Reg. gen. 8321 - Reg. part. 1343

Quota: 1/1

Importo: € 189.600,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 124.963,25

Spese: € 14.963,86

Interessi: € 49.672,89

Rogante: Tribunale di Milano

Data: 12/05/2010

N° repertorio: 16028/2010

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Chiavari il 21/02/2017

Reg. gen. 1592 - Reg. part. 209

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 5.000,00

Rogante: Tribunale di Livorno

Data: 19/07/2016

N° repertorio: 9362

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Chiavari il 07/05/2025

Reg. gen. 4524 - Reg. part. 3803

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento è a garanzia della somma complessiva di Euro 145.311,53 oltre interessi e spese.

