

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sessarego Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 283/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 4, piano secondo.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 3, piano terreno	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 4, piano secondo.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 3, piano terreno	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 4, piano secondo.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 3, piano terreno	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 4, piano secondo.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 3, piano terreno	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 4, piano secondo.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 3, piano terreno	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 4, piano secondo.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 3, piano terreno.....	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 4, piano secondo.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 3, piano terreno.....	11
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 4, piano secondo.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 3, piano terreno.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 4, piano secondo.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 3, piano terreno.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 4, piano secondo.....	12

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 3, piano terreno.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 4, piano secondo.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 3, piano terreno.....	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 4, piano secondo.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 3, piano terreno.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 4, piano secondo.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 3, piano terreno.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 4, piano secondo.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 3, piano terreno.....	16
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 4, piano secondo.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 3, piano terreno.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 4, piano secondo.....	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 3, piano terreno.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 4, piano secondo.....	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 3, piano terreno.....	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 283/2024 del R.G.E.	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 152.000,00	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 4, piano secondo.....	27
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 3, piano terreno.....	27

In data 21/10/2024, il sottoscritto Arch. Sessarego Anna, con studio in Via Magnaghi, 2/23 - 16100 - Genova (GE), email annasessarego@gmail.com, PEC anna.sessarego@archiworldpec.it, Tel. 348 1504382, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 4, piano secondo
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 3, piano terreno

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA BOSENA 24, INTERNO 4, PIANO SECONDO**

L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Rapallo (Genova), nella frazione di Santa Maria del Campo, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 24 di via Bosena, contraddistinto con il numero di interno 4, al piano secondo, composto da un ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un corridoio, un balcone ed una soffitta posta al piano sotto tetto distinta con il numero quattro. L'appartamento ha una superficie convenzionale di 78,08 metri quadrati (allegato 04_planimetria restituzione grafica e allegato 03_inquadramento e documentazione fotografica).

In data 07/01/2025 è stato effettuato l'accesso all'immobile congiuntamente all'incaricato di So.Ve.Mo. il custode nominato della procedura, (allegato 02_verbale di accesso); durante la visita è stato eseguito il rilievo tecnico dell'immobile comprensivo del rilievo fotografico (allegato 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica) e la verifica delle dimensioni con l'ausilio del misuratore laser successivamente sviluppato nella planimetria di restituzione grafica digitale, da cui è stata calcolata la superficie convenzionale (allegato 04_planimetria restituzione grafica).

_Caratteristiche della zona

Il Comune di Rapallo fa parte della Città Metropolitana di Genova. Rapallo si trova nella parte occidentale del golfo del Tigullio. Il territorio comunale è attraversato da numerosi corsi d'acqua e rii minori (tra i principali il San Pietro, il Boate, il Santa Maria, il Sellano, il Cereghetta, il Carcara) dove, nel corso dei secoli, si sono sviluppati nuclei abitativi corrispondenti alle odierne frazioni

La zona in cui è inserito il fabbricato e le sue pertinenze si trova a Santa Maria del Campo, la frazione situata ad ovest rispetto al centro urbano, attraversata dal torrente Santa Maria e dalla strada provinciale verso Ruta e San Martino di Noceto, lungo cui si rileva edificazione di origine rurale, con i relativi spazi aperti, alternata ad insediamenti più recenti con elevata volumetria, con disposizione sul terreno e caratteri architettonici discordanti.

La destinazione d'uso della zona è prevalentemente residenziale con presenza di negozi a pianterreno, attività



produttive (Centrale del Latte Tigullio), trattorie e parte del campo da golf.

Via Bosenà è una perpendicolare alla strada provinciale in direzione nord, verso il tracciato autostradale, che dopo il primo tratto rettilineo si incurva costeggiando un rilevato collinare.

Nella zona c'è disponibilità di parcheggio sia su strada, libero o privato, sia in autorimessa.

_Collegamenti

Linee urbane: il centro urbano di Rapallo si trova a circa 2 chilometri, a cui è collegato da varie linee (7 - 8 - 882) di mezzi pubblici dell'ATP (Azienda Trasporto Pubblico Provinciale), abbastanza frequenti nelle ore di punta, e che transitano anche verso Santa Margherita Ligure;

Ferrovie: La stazione, nel centro urbano di Rapallo si trova a 2,2 chilometri;

Autostrada: Rapallo è attraversata dalla A12, il fabbricato si trova a mezzo chilometro dal casello autostradale;

L'aeroporto Cristoforo Colombo a Genova dista a circa trentasei chilometri.

_Descrizione del fabbricato

La costruzione del fabbricato è iniziata nel 1969 e terminata nel 1983. La tipologia è di edificio in linea; il fabbricato ha le seguenti dimensioni: la superficie planimetrica è di circa 150 metri quadrati, e l'altezza è di circa 10,50 metri; esso è composto da un piano terreno adibito ad autorimessa e magazzino, un primo e secondo piano, adibiti ad abitazione costituiti da due appartamenti ciascuno, e di un piano soffitta accessibile dal pianerottolo del secondo piano mediante una botola provvista di scala retrattile; il terreno condominiale circostante è in parte adibito a posti auto, a piazzale condominiale e terrazza. La struttura portante è in pilastri di cemento armato e travi con solai misti in laterizio e calcestruzzo armato di spessore venti centimetri. Il tetto a due falde è realizzato in cemento armato con copertura in soletta di laterizio impermeabilizzazione e tegole di copertura. La scala di accesso ai piani è a due rampe con travi in cemento armato e gradini riportati su soletta. I tamponamenti sono realizzati in mattoni pieni e semipieni a camera d'aria.

Il fabbricato presenta finiture lineari, prive di decorazioni, intonacato al civile di colore bianco; i prospetti che affacciano a sud est e sud ovest sono ritmati dai balconi sia al primo che al secondo piano, aggettanti dalla muratura perimetrale. Il prospetto sud est adiacente al versante acclive presenta una intercapedine per i locali del piano terreno coperta da un solaio adibito alla realizzazione di una terrazza al livello del primo piano.

Il portone realizzato in alluminio anodizzato ad anta singola con pannello fisso laterale doppia anta ed è presente il citofono. L'atrio di ingresso è pavimentato in lastre di marmo grigio; il soffitto e le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco; le scale sono in marmo con pedata bianco carrara e pedata grigio e i pianerottoli sono in marmo bianco carrara, i soffitti e le pareti sono tinteggiati in colore bianco.

L'immobile non è provvisto di ascensore.

(allegato 03_inquadramento e documentazione fotografica).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA BOSENA 24, INTERNO 3, PIANO TERRENO

L'immobile adibito a posto auto di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Rapallo (Genova), nella frazione di Santa Maria del Campo, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 24 di via Bosenà, contraddistinto con il numero 3, al piano terreno. Il posto auto ha una superficie convenzionale di 9,00

metri quadrati (allegato 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica).

In data 07/01/2025 è stato effettuato l'accesso all'immobile congiuntamente all'incaricato di So.Ve.Mo. il custode nominato della procedura, (allegato 02_verbale di accesso); durante la visita è stato eseguito il rilievo tecnico dell'immobile comprensivo del rilievo fotografico (allegato 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica).

_Caratteristiche della zona
(vedere BENE 1)

_Collegamenti
(vedere BENE 1)

_Descrizione del fabbricato
Il posto auto è situato nell'area di distacco del civico 24 di via Bosena
(vedere BENE 1)

(allegato 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 4, piano secondo
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 3, piano terreno

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA BOSENA 24, INTERNO 4, PIANO SECONDO

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA BOSENA 24, INTERNO 3, PIANO TERRENO

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 BOSENA 24, INTERNO 4, PIANO SECONDO

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dall'estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio, celebrato il 18/11/2017, non risulta alcuna annotazione. (allegato 06_estratto per riassunto Atto Matrimonio)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA BOSENA 24, INTERNO 3, PIANO TERRENO

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dall'estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio, celebrato il 18/11/2017, non risulta alcuna annotazione. (allegato 06_estratto per riassunto Atto Matrimonio)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA BOSENA 24, INTERNO 4, PIANO SECONDO

L'appartamento confina:

- a nord ovest con i muri perimetrali su distacco di proprietà dell'interno 2;

- a sud ovest con l'appartamento interno 3; con il vano scala;

- a sud est con distacco condominiale adibito a posti auto e zona di manovra;

- a nord est con i muri perimetrali su distacco di proprietà interno 2;

- sopra con soffitta di proprietà e con soffitta interno 2;

- sotto con l'appartamento interno 2.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA BOSENA 24, INTERNO 3, PIANO TERRENO

Il posto auto confina:

- a nord ovest con il corridoio di manovra nell'area di distacco condominiale;
- a sud ovest con il posto auto n.4;
- a sud est con il muro di contenimento del distacco del condominio civico 22 adiacente;
- a nord est con il posto auto n.2;

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA BOSENA 24, INTERNO 4, PIANO SECONDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,50 mq	71,06 mq	1	71,06 mq	2,90 m	secondo
Balcone scoperto	7,92 mq	7,92 mq	0,25	1,98 mq	0,00 m	secondo
Soffitta	33,60 mq	33,60 mq	0,15	5,04 mq	1,70 m	sottotetto
Totale superficie convenzionale:				78,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento situato nel Comune di Rapallo (Genova), facente parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 24 (ventiquattro) di via Bosena, contraddistinto con il numero interno 4 (quattro) situato al piano secondo, è composto da sei locali aventi rispettivamente la seguente superficie netta (calpestabile coperta):

- ingresso: 3,10 mq.;
- cucina: 7,61 mq.;
- soggiorno: 15,13 mq.;
- corridoio: 5,35 mq.;
- camera A: 13,08 mq.;
- camera B: 9,00 mq.;
- bagno: 4,23 mq.;

- un balcone avente la superficie calpestabile scoperta di 7,92 mq.
- una soffitta situata al piano sottotetto avente la superficie calpestabile di 30,55 mq. La soffitta ha altezza massima 1,70 metri e minima di 0,00 metri.

L'immobile ha una superficie convenzionale di 78,08 metri quadrati computata come stabilito dal DPR 138/98, che è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile coperta di 57,50 metri quadrati alla superficie dei muri perimetrali, a quella dei muri interni, alla superficie dei muri in comunione con gli immobili adiacenti che è stata computata al 50%, quella del balcone al 25% e quella lorda della soffitta al 15%.

(allegato 04_planimetria restituzione grafica e allegato 03_inquadramento e documentazione fotografica).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA BOSENA 24, INTERNO 3, PIANO TERRENO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	9,00 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il posto auto situato nel Comune di Rapallo (Genova), facente parte dell'area di distacco del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 24 (ventiquattro) di via Bosena, contraddistinto con il numero 3 (tre) situato al piano terreno, ha la superficie di 9 (nove) metri quadrati. La superficie dell'immobile è stata ricavata dalla visura catastale, poiché la delimitazione del posto auto non è risultata tracciata sulla pavimentazione in asfalto.

(03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA BOSENA 24, INTERNO 4, PIANO SECONDO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 01/06/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1617, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 615,87 Piano secondo

Dal 01/06/1985 al 06/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1617, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 615,87 Piano secondo
Dal 06/03/2006 al 29/08/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1617, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 615,87 Piano secondo
Dal 29/08/2017 al 10/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1617, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 79 mq Rendita € 615,87 Piano secondo

(allegato 09_Bene1_visura storico catastale)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA BOSENA 24, INTERNO 3, PIANO TERRENO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/1983 al 01/06/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1617, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 9mq Rendita € 36,72 Piano terreno
Dal 01/06/1985 al 06/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1617, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 9mq Rendita € 36,72 Piano terreno
Dal 06/03/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1617, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 9mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 36,72 Piano terreno
Dal 09/11/2015 al 10/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1617, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 9mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 36,72 Piano terreno

(17_Bene2_visura storico catastale)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA BOSENA 24, INTERNO 4, PIANO SECONDO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	1617	6	1	A3	4	4,5 vani	79 mq	615,87 €	secondo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attenta sopralluogo effettuato in data 07/01/2025 (allegato 02_verbale di accesso), è stata riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi) dovuti alla presenza di una tramezza che suddivide l'angolo cottura dal soggiorno e la porta della camera A traslata lungo la parete. (allegato 10_Bene1_planimetria catastale).

Regolarizzazione delle difformità catastali

Le difformità sono sanabili effettuando la Dichiarazione di variazione dell'unità immobiliare e l'aggiornamento della planimetria catastale attraverso la procedura DOCFA e la sua trasmissione all'Agenzia delle Entrate. Il costo della pratica con costi e spese tecniche è quantificabile ad un massimo di 600 euro.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA BOSENA 24, INTERNO 3, PIANO TERRENO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	1617	9	1	C6	1	9mq	9 mq	36,72 €	terreno	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA BOSENA 24, INTERNO 4, PIANO SECONDO

L'appartamento risulta in buono stato di conservazione e manutenzione

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA BOSENA 24, INTERNO 3, PIANO TERRENO

Il posto auto risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA BOSENA 24, INTERNO 4, PIANO SECONDO

Non è presente il Regolamento Condominiale.
Dalla relazione del progetto edilizio sono stati estratti:

- I millesimi dell'appartamento: 147,51/1.000
- I millesimi della soffitta: 3,13/1000

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA BOSENA 24, INTERNO 3, PIANO TERRENO

Non è presente il Regolamento Condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA BOSENA 24, INTERNO 4, PIANO SECONDO

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA BOSENA 24, INTERNO 3, PIANO TERRENO

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA BOSENA 24, INTERNO 4, PIANO SECONDO

Appartamento in buono stato di conservazione e manutenzione, con finiture come specificato in dettaglio:

- Esposizione: a sud-est, a nord-est e a sud ovest;
- Altezza interna utile: 2,90 metri;
- Strutture verticali: struttura in pilastri in cemento armato;
- Solai: in laterizio e calcestruzzo armato;
- Pareti interne: intonacate e tinteggiate in bianco ed altri colori; in cucina e in bagno in piastrelle di ceramica;
- Pavimentazione interna: nell'ingresso, corridoio, soggiorno e in cucina piastrelle in gres; nelle tre camere legno; nel bagno piastrelle in ceramica;
- Soffitti: tinteggiati in colore bianco;
- Infissi esterni: finestre con telaio in legno con vetro singolo; persiane in metallo;
- Infissi interni: porta di accesso blindata rivestita in legno; porte interne in legno color noce in cucina e nel soggiorno pannellate in vetro mentre nelle camere ed in bagno pannellate in legno;
- Bagno: Lavabo, w.c., bidet e box doccia;
- Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V; citofono;
- Impianto idrico: per acqua fredda, tubazione sottotraccia, alimentazione diretta da rete comunale;
- Impianto gas: metano;
- Impianto riscaldamento e acqua calda sanitaria: impianto autonomo con caldaia Vaillant EcoTEC Pro;
- soffitta: accessibile mediante botola provvista di scala retrattile in metallo (comune alle quattro unità immobiliari componenti il condominio), situata nel vano scale di fronte alla porta di accesso dell'immobile interno 4 (oggetto di perizia). La soffitta di pertinenza all'immobile n.4 ha altezza interna massima di 1.70 metri e minima a 0 metri, ed è illuminata mediante un lucernario.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA BOSENA 24, INTERNO 3, PIANO TERRENO

La pavimentazione su cui insiste il posto auto è in asfalto. Non è evidenziata la delimitazione di proprietà rappresentata nella planimetria catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA BOSENA 24, INTERNO 4, PIANO SECONDO

Dalla ricerca fatta presso l'ufficio di Anagrafe del Comune di Rapallo (Genova) è risultato che hanno residenza nell'immobile:

**** Omissis ****, proprietaria dell'immobile - eseguita

e

**** Omissis **** coniuge della proprietaria

(Allegato 05_certificato residenza_stato civile)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA BOSENA 24, INTERNO 3, PIANO TERRENO

(vedere BENE 1)

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA BOSENA 24, INTERNO 4, PIANO SECONDO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/1985	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filomena Monaco	01/06/1985	37010	4715
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	28/06/1985	3728	2917
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'Atto di compravendita, con cui **** Omissis **** acquistavano l'immobile, è inserito come allegato alla presente perizia.

(Allegato 08_atto di provenienza)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA BOSENA 24, INTERNO 3, PIANO TERRENO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/1985	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filomena Monaco	01/06/1985	37010	4715
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	28/06/1985	3728	2917
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'Atto di compravendita, con cui **** Omissis **** acquistavano l'immobile, è inserito come allegato alla presente perizia.

(Allegato 08_atto di provenienza)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA BOSENA 24, INTERNO 4, PIANO SECONDO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 03/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 09/07/2024

Reg. gen. 6886 - Reg. part. 5856

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

(allegato 07_ispezione ipotecaria)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA BOSENA 24, INTERNO 3, PIANO TERRENO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 03/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 09/07/2024

Reg. gen. 6886 - Reg. part. 5856

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

(allegato 07_ispezione ipotecaria)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA BOSENA 24, INTERNO 4, PIANO SECONDO

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Rapallo, è il Piano Urbanistico Comunale approvato con D.G.R. n.789 del 24/09/2019.

Il fabbricato di via Bosenà 24 fa parte dell'Ambito AR-B-pc di riqualificazione dei sistemi minori periurbani, (art. 53 della Normativa Generale del Piano), che corrisponde a porzioni degli insediamenti lineari di valle periurbani rispetto al Capoluogo entro cui sono presenti limitate incoerenze e disorganicità tipologiche e funzionali, di tipo puntuale.

- Vincolo, architettonico: l'edificio di Via Bosenà 24 non risulta tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico)

-Vincolo paesaggistico: l'edificio di via Bosena 24 risulta compreso all'interno della zona soggetta al vincolo paesistico - bellezza d'insieme, ai sensi della Parte Terza - Beni Paesaggistici del D. Lgs. 42/2004 avente come oggetto "zona di Valle Christi ricca di vegetazione ed avente caratteri propri differenziati da quella costiera alla quale si può contrapporre con effetti di contrasto" D.M. del 26/02/1955.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA BOSENA 24, INTERNO 3, PIANO TERRENO

(vedere BENE 1)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA BOSENA 24, INTERNO 4, PIANO SECONDO

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 risulta agibile.

La ricerca condotta presso l'Ufficio di Edilizia Privata del Comune di Rapallo ha consentito la visura del progetto relativo al fabbricato di via Bosena 24:

- n.103/1069: progetto per la costruzione di casa di civile abitazione approvato con autorizzazione n.1773 del 28 ottobre 1969. I lavori per vicende di carattere finanziario e giudiziario sono stati sospesi;

- n.23/1983: presentazione variante approvata con autorizzazione n.4096 del 30/08/1983. I lavori si sono conclusi il 7 ottobre 1983;

- Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con provvedimento del Comune di Rapallo in data 02 dicembre 1983;

- Con atto a rogito notaio Filomena Monaco in data 10 dicembre 1983 repertorio n.32620 registrato il 19 dicembre 1983 al numero 23793 e trascritto il 30 dicembre 1983 al n.6297, veniva vincolata ad uso parcheggio auto una parte (non comprensiva del posto auto n.3) dell'area scoperta a favore del Comune di Rapallo;

- Non sono state reperite pratiche relative alla specifica unità immobiliare interno 4.
(allegato 11_pratica edilizia)

_Difformità

L'unità immobiliare presenta difformità rispetto alla planimetria di progetto relative alla presenza riscontrata nel corso del sopralluogo di una tramezza che suddivide la cucina dal soggiorno.

_Regolarizzazione delle difformità

Considerato che l'immobile è stato acquistato dalla famiglia della proprietaria il 01/06/1985 si ritiene le opere interne difformi dal progetto siano state eseguite successivamente a tale data pertanto le difformità relative alle opere interne non autorizzate, potranno essere regolarizzate con una Comunicazione di opere interne eseguite

prima del 01/01/2005, ai sensi dell'art.22 comma 3 della L.R.16/2008 inviando al Comune di Rapallo una comunicazione preceduta dal versamento della somma di 172,15 euro e corredata dalla seguente comunicazione:

- a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari 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 euro

Il costo della regolarizzazione potrà essere quindi:

- onorari professionali per la redazione della pratica: 600,00 euro;
- tariffa di istruttoria al Comune di Rapallo: circa 50,00 euro;
- sanzione: 172,15 euro.

Il costo di regolarizzazione previsto è di circa 822,15 Euro.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Come richiesto dal quesito si allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla sottoscritta Arch. Anna Sessarego, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1264, iscritto nell'Elenco regionale della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n.7562 (allegato 12_APE 3485_2025_7562.pdf.p7m - allegato 13_protocollo Regione APE_2025_3485).

L'attestato, con il codice identificativo n. 0720253485, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe G ed ha un EP_{gl,nren} (indice della prestazione energetica non rinnovabile) pari a 201,82 kWh/mq2anno.

Nel documento è riportato l'intervento di miglioramento della prestazione energetica raccomandato e la stima dei risultati conseguibili esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento. Mediante un intervento di isolamento della muratura perimetrale con l'insuflaggio di resine ureiche nell'intercapedine, può essere raggiunta la classe F con un EP_{gl,nren} di 165,70 kWh/mq anno, con un tempo di ritorno dell'investimento di nove anni.

Gli impianti elettrico, idraulico, cottura e evacuazione dei fumi (canna fumaria) ad una sommaria analisi appaiono conformi alle norme, fatto salvo di una puntuale verifica degli stessi da parte di un tecnico abilitato. Il costo della Dichiarazione di Conformità degli impianti (DICO), quando realizzata da un tecnico e non da un professionista, è compreso nelle lavorazioni e dipende sostanzialmente dalle opere necessarie per realizzare un nuovo impianto o per adeguarlo, mentre il costo della dichiarazione di rispondenza è di circa 350 €.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA BOSENA 24, INTERNO 3, PIANO TERRENO

(vedere BENE1)

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In ottemperanza alla Legge Regionale n°22/2007 e successive modifiche ed integrazioni, gli immobili di categoria catastale C6, "stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse" non necessitano di "Attestato di Prestazione Energetica" (APE) nei casi di compravendita e locazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA BOSENA 24, INTERNO 4, PIANO SECONDO

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 210,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile composto da quattro unità immobiliari non ha un Amministratore Condominiale. Dalle informazioni fornite dal marito della proprietaria/esecutata si riporta:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione condominiale a carico dell'immobile, è di 150 euro di pulizia scale e di 60 euro di luce per un totale di circa 210,00 euro;
- non risultano spese condominiali non pagate;
- alla data di redazione della perizia, non ci sono spese straordinarie già deliberate.

Dalla relazione del progetto edilizio sono stati estratti:

- I millesimi dell'appartamento: 147,51/1.000
- I millesimi della soffitta: 3,13/1000

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA BOSENA 24, INTERNO 3, PIANO TERRENO

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 210,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Bosenà 24, interno 4, piano secondo
L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Rapallo (Genova), nella frazione di Santa Maria del Campo, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 24 di via Bosenà, contraddistinto con il numero di interno 4, al piano secondo, composto da un ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un corridoio, un balcone ed una soffitta posta al piano sotto tetto distinta con il numero quattro. L'appartamento ha una superficie convenzionale di 78,08 metri quadrati (allegato 04_planimetria restituzione grafica e allegato 03_inquadramento e documentazione fotografica).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1617, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 151.787,52
La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il metodo di stima sintetico per comparazione di valore fornito dai borsini immobiliari.
Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato.
Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.
Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie convenzionale, computata come stabilito dal DPR 138/98, che è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali, a quella dei muri interni, alla superficie dei muri in comunione con gli immobili adiacenti che è stata computata al 50%, quella lorda del balcone al 25% e quella della soffitta al 15%. cioè pari a 78,08 metri quadrati (allegato 04_Bene1_planimetria restituzione grafica).

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

La banca dati risulta aggiornata al I° semestre del 2024.

L'immobile oggetto della stima è accatastato nella categoria A/3, cioè come "abitazione di tipo economico" secondo la tabella delle categorie catastali, equivalente alla categoria di "abitazioni di tipo civile" della tabella O.M.I. che riporta a Rapallo (Genova), Zona Centrale/Centro e quartieri limitrofi con codice di zona B1, Microzona catastale n.2, valori da un minimo di 1.550 €/mq. ad un massimo di 2300 €/mq. (allegato 14_valori OMI).

Considerando che, a causa della persistente crisi di mercato i valori OMI sopraenunciati, possono risultare sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, e volendone comunque tenere conto, questi valori sono stati confrontati e mediati con le quotazioni di vendita di altri due borsini immobiliari nazionali, il "Borsino immobiliare.it", i cui valori sono stati opportunamente ponderati (tabella A in allegato 17_tabelle stima).

I valori sono stati poi confrontati con i dati di mercato forniti dalle agenzie di mediazione immobiliare della zona, sono state eseguite le opportune verifiche presso il Portale delle Vendite Pubbliche ed il sito Aste giudiziarie.it dove vengono pubblicati tutti gli immobili in vendita all'asta su disposizione del Tribunale di Genova ed è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale di 1.800 euro.

Il valore ottenuto di 1.800 €/mq., riferito ad immobili con caratteristiche medie di quella tipologia immobiliare, nell'ambito della zona in cui ricade il bene oggetto di stima, è ulteriormente raffinato in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione che sono stati individuati per determinare un valore unitario il più possibile aderente all'immobile oggetto della presente relazione (tabella B in allegato 19_tabelle stima).

Il coefficiente di differenziazione è stato ottenuto attraverso il prodotto tra i vari coefficienti ed è uguale a 1,08.

Il valore al metro quadro dell'immobile è ottenuto attraverso la media delle quotazioni moltiplicato per il coefficiente di differenziazione

$$1.800,00 \text{ €/mq.} \times 1,08 = 1.944,00 \text{ €/mq.}$$

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di 78,08 metri quadrati risulta essere:

$$1.944,00 \text{ €/mq.} \times 78,08 \text{ mq.} = 151.787,52 \text{ €}$$

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 3, piano terreno

L'immobile adibito a posto auto di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Rapallo (Genova), nella frazione di Santa Maria del Campo, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 24 di via Bosena, contraddistinto con il numero 3, al piano terreno. Il posto auto ha una superficie convenzionale di 9,00 metri quadrati (allegato 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1617, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.350,00

La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il metodo di stima sintetico per comparazione di valore fornito dai borsini immobiliari.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione dell'immobile.

Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie convenzionale, pari a 9 metri quadrati.

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

La banca dati risulta aggiornata al I° semestre del 2024.

L'immobile oggetto della stima è accatastato nella categoria C/6, cioè come "stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse" secondo la tabella delle categorie catastali, equivalente alla categoria di "posti auto scoperti" della tabella O.M.I. che riporta a Rapallo (Genova), Zona Centrale/Centro e quartieri limitrofi con codice di zona B1, Microzona catastale n.2, valori da un minimo valori da un minimo di 1.200 €/mq. ad un massimo di 1.750 €/mq. (allegato 15_valori OMI).

Considerando che, a causa della persistente crisi di mercato i valori OMI sopraenunciati, possono risultare sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, e volendone comunque tenere conto, questi valori sono stati confrontati e mediati con le quotazioni di vendita di altro borsino immobiliari nazionali, il "Borsino immobiliare.it", i cui valori sono stati opportunamente ponderati (tabella A in allegato 19_tabelle stima).

I valori sono stati confrontati con i dati di mercato forniti dalle agenzie di mediazione immobiliare della zona, sono state eseguite le opportune verifiche presso il Portale delle Vendite Pubbliche ed il sito Aste giudiziarie.it dove vengono pubblicati tutti gli immobili in vendita all'asta su disposizione del Tribunale di Genova ed è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale di 1.150 euro.

Il valore ottenuto di 1.150 €/mq., riferito ad immobili con caratteristiche medie di quella tipologia immobiliare, nell'ambito della zona in cui ricade il bene oggetto di stima, è ulteriormente raffinato in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione che sono stati individuati per determinare un valore unitario il più possibile aderente all'immobile oggetto della presente relazione (tabella B in allegato 19_tabelle stima).

Il coefficiente di differenziazione è stato ottenuto attraverso il prodotto tra i vari coefficienti ed è uguale a 1,00.

Il valore al metro quadro dell'immobile è ottenuto attraverso la media delle quotazioni moltiplicato per il coefficiente di differenziazione

$$1.150,00 \text{ €/mq.} \times 1,00 = 1.150,00 \text{ €/mq.}$$

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di 9,00 metri quadrati risulta essere:

$$1.150,00 \text{ €/mq.} \times 9,00 \text{ mq.} = 10.350,00 \text{ €}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 4, piano secondo	78,08 mq	1.944,00 €/mq	€ 151.787,52	100,00%	€ 151.787,52
Bene N° 2 - Posto auto Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 3, piano terreno	9,00 mq	1.150,00 €/mq	€ 10.350,00	100,00%	€ 10.350,00
				Valore di stima:	€ 162.137,52

Valore di stima: € 162.137,52

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1422,15	€

Valore finale di stima: € 152.000,00

In considerazione della riduzione del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione, è abbattuto il valore come sopra calcolato del 5%:

$$162.137,52 \text{ €} \times 0,95 = 154.030,64 \text{ €}$$

A questo valore sono state detratte le spese per la regolarizzazione della difformità catastale di 600 euro ed edilizia 822,15 euro, per un totale di 1422,15 euro

$$154.030,64 \text{ €} - 1.422,15 \text{ €} = 152.608,49 \text{ €}$$

che sarà arrotondato a 152.000,00 €

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

Genova, li 07/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sessarego Anna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01_GE_EI_283_2024_Perizia_versione privacy
- ✓ Altri allegati - 02_verbale di accesso
- ✓ Foto - 03_individuazione e documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 04_Bene1_planimetria restituzione grafica
- ✓ Altri allegati - 05_certificato residenza stato civile
- ✓ Altri allegati - 06_estratto per riassunto Atto Matrimonio
- ✓ Altri allegati - 07_ispezione ipotecaria
- ✓ Atto di provenienza - 08_atto di provenienza
- ✓ Visure e schede catastali - 09_bene1_visura storico catastale
- ✓ Planimetrie catastali - 10_Bene1_planimetria catastale
- ✓ Tavola del progetto - 11_pratica edilizia
- ✓ Altri allegati - 12_APE_3485_2025_7562
- ✓ Altri allegati - 13_protocollo Regione_APE_2025_3485
- ✓ Altri allegati - 14_valori OMI
- ✓ Visure e schede catastali - 15_Bene2_visura storico catastale
- ✓ Planimetrie catastali - 16_Bene2_planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - 17_tabelle stima
- ✓ Altri allegati - 18_Attestazione di conformita` allegati alla perizia

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 4, piano secondo
L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Rapallo (Genova), nella frazione di Santa Maria del Campo, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 24 di via Bosena, contraddistinto con il numero di interno 4, al piano secondo, composto da un ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un corridoio, un balcone ed una soffitta posta al piano sotto tetto distinta con il numero quattro. L'appartamento ha una superficie convenzionale di 78,08 metri quadrati (allegato 04_planimetria restituzione grafica e allegato 03_inquadramento e documentazione fotografica). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1617, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Rapallo, è il Piano Urbanistico Comunale approvato con D.G.R. n.789 del 24/09/2019. Il fabbricato di via Bosena 24 fa parte dell'Ambito AR-B-pc di riqualificazione dei sistemi minori periurbani, (art. 53 della Normativa Generale del Piano), che corrisponde a porzioni degli insediamenti lineari di valle periurbani rispetto al Capoluogo entro cui sono presenti limitate incoerenze e disorganicità tipologiche e funzionali, di tipo puntuale. - Vincolo, architettonico: l'edificio di Via Bosena 24 non risulta tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) -Vincolo paesaggistico: l'edificio di via Bosena 24 risulta compreso all'interno della zona soggetta al vincolo paesistico - bellezza d'insieme, ai sensi della Parte Terza - Beni Paesaggistici del D. Lgs. 42/2004 avente come oggetto "zona di Valle Christi ricca di vegetazione ed avente caratteri propri differenziati da quella costiera alla quale si può contrapporre con effetti di contrasto" D.M. del 26/02/1955.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 3, piano terreno
L'immobile adibito a posto auto di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Rapallo (Genova), nella frazione di Santa Maria del Campo, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 24 di via Bosena, contraddistinto con il numero 3, al piano terreno. Il posto auto ha una superficie convenzionale di 9,00 metri quadrati (allegato 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1617, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: (vedere BENE 1)

Prezzo base d'asta: € 152.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 283/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 152.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 4, piano secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1617, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	78,08 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in buono stato di conservazione e manutenzione		
Descrizione:	L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Rapallo (Genova), nella frazione di Santa Maria del Campo, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 24 di via Bosena, contraddistinto con il numero di interno 4, al piano secondo, composto da un ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un corridoio, un balcone ed una soffitta posta al piano sotto tetto distinta con il numero quattro. L'appartamento ha una superficie convenzionale di 78,08 metri quadrati (allegato 04_planimetria restituzione grafica e allegato 03_inquadramento e documentazione fotografica).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Dalla ricerca fatta presso l'ufficio di Anagrafe del Comune di Rapallo (Genova) è risultato che hanno residenza nell'immobile: **** Omissis ****, proprietaria dell'immobile - eseguita e **** Omissis **** coniuge della proprietaria (Allegato 05_certificato residenza stato civile)		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Rapallo (GE) - via Bosena 24, interno 3, piano terreno		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1617, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	9,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile adibito a posto auto di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Rapallo (Genova), nella frazione di Santa Maria del Campo, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 24 di via Bosena, contraddistinto con il numero 3, al piano terreno. Il posto auto ha una superficie convenzionale di 9,00 metri quadrati (allegato 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	(vedere BENE 1)		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA BOSENA 24, INTERNO 4, PIANO SECONDO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 09/07/2024

Reg. gen. 6886 - Reg. part. 5856

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA BOSENA 24, INTERNO 3, PIANO TERRENO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 09/07/2024

Reg. gen. 6886 - Reg. part. 5856

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura