

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

GIUDICE: Dott. Pietro Spera

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ottoboni Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 327/2022 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 327/2022 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13

INCARICO

All'udienza del 18/12/2024, il sottoscritto Geom. Ottoboni Fabio, con studio in Piazza Gastaldi 14/8 - 16036 - Recco (GE), email tecnogeo@libero.it, PEC fabio.ottoboni@geopec.it, Tel. 346 69 64 079, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/12/2024 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 Tre Scalini civ. 4 , interno 5, piano 1

DESCRIZIONE

Immobile ubicato in zona periferica del Comune di Rapallo in prossimità del Casello Autostradale. Zona dotata di parcheggi e comoda ai servizi cittadini

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via Tre Scalini 4 , edificio -----, scala -----, interno 5, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Signor **** Omissis **** risulta deceduto, erede è il Signor **** Omissis ****

CONFINI

a nord con Via tre Scalini
a sud con vano scala condominiale
a est e ovest con altra proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	55,00 mq	59,00 mq	0	59,00 mq	2,88 m	primo
Balcone e terrazze	29,00 mq	29,00 mq	0,25	7,25 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				66,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è comodamente divisibile

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1976	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1917, Sub. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 Superficie catastale 67 mq Rendita € 640,01 Piano 1
Dal 29/12/1976 al 21/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1917, Sub. 6 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 Superficie catastale 67 mq Rendita € 640,41 Piano 1

Dal 21/11/2015 al 06/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1917, Sub. 6 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 Superficie catastale 67 mq Rendita € 640,41 Piano 1
------------------------------	-------------------	---

Il titolare catastale Signor **** Omissis **** non corrisponde al titolare reale Signor **** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	1917	6		A3	5	4	67 mq	640,41 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state rilevate lievi difformità interne consistenti nella diversa posizione della porta di accesso alla cucine ed alla mancanza di una spallina nell'ingresso.

Esternamente le due terrazze di pertinenza risultano nella realtà di forma diversa e minor dimensione rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale; manca l'indicazione grafica del balcone di collegamento tra le due terrazze

Occorre redigere pratica di variazione catastale al NCEU (DOCFA)

PRECISAZIONI

nessuna

PATTI

nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in stato conservativo definito normale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento facente parte di un condominio di media dimensione realizzato nei primi anni 70; la struttura portante è in cemento armato mentre i tamponamenti sono in latero cemento, la copertura è a doppia falda inclinata.

Lo stabile è servito da ascensore e scala ai singoli piani residenziali per un totale di quattro oltre al piano seminterrato.

L'appartamento dispone di: ingresso, cucina, bagno, sala e camera da letto oltre a due terrazze di pertinenza. Internamente l'alloggio è caratterizzato da pavimenti in piastrelle di ceramica, muri tinteggiati, cucina e bagno piastrellati. L'impianto idrico ed elettrico risalgono al periodo di realizzazione dello stabile e non sono conformi al periodo attuale, i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, tapparelle in plastica, le porte interne in legno tamburato.

Il riscaldamento è centralizzato (acqua calda e termosifoni)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/07/2014
- Scadenza contratto: 30/06/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

nessuno

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Appartamento locato al Signor **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

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 variata.

Il bene oggetto di esecuzione, in forza di successione ereditaria per morte dell'esecutato Signor **** Omissis **** è ora in capo al figlio Signor **** Omissis **** (catastalmente non è stata inserita voltura)

Nota di trascrizione R.G. 4359 R.P. 3730 presentazione n. 45 del 02.05.2024

Nota di trascrizione R.G. 4361 R.P. 3731 presentazione n. 47 del 02.05.2024

(atti inseriti come allegati)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 06/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 15/10/1992 - Registro Particolare 5344 Registro Generale 6756

Pubblico ufficiale ORSO LUIGI Repertorio 26107 del 24/09/1992

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Immobili siti in RAPALLO (GE)

Nota disponibile in formato immagine

2TRASCRIZIONE CONTRO del 08/08/2008 - Registro Particolare 6017 Registro Generale 7915

Pubblico ufficiale BANCALARI GIUSEPPE Repertorio 19525/6279 del 31/07/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in RAPALLO (GE)

Nota disponibile in formato elettronico

3ISCRIZIONE CONTRO del 08/05/2009 - Registro Particolare 518 Registro Generale 3958

Pubblico ufficiale VERDE PIERPAOLO Repertorio 7109/3242 del 30/04/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in RAPALLO (GE)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Comunicazione n. 491 del 01/07/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/06/2016. Cancellazione totale eseguita in data 04/07/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

4ISCRIZIONE CONTRO del 04/05/2010 - Registro Particolare 671 Registro Generale 4081

Pubblico ufficiale LIVIERA ZUGIANI SILVIO Repertorio 6337/1884 del 27/04/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI

Immobili siti in RAPALLO (GE)

Nota disponibile in formato elettronico

5ISCRIZIONE CONTRO del 04/05/2010 - Registro Particolare 672 Registro Generale 4082

Pubblico ufficiale LIVIERA ZUGIANI SILVIO Repertorio 6338/1885 del 27/04/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI

Immobili siti in RAPALLO (GE)

Nota disponibile in formato elettronico

6TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 20/01/2015 - Registro Particolare 464 Registro Generale 532

Pubblico ufficiale NICOLINI RAFFAELE Repertorio 1060/532 del 22/12/2014

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Immobili siti in RAPALLO (GE)

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

7TRASCRIZIONE CONTRO del 15/02/2016 - Registro Particolare 956 Registro Generale 1334

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA Repertorio 556 del 26/01/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in RAPALLO (GE)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 300 del 30/03/2017 (CANCELLAZIONE)

8TRASCRIZIONE CONTRO del 01/12/2016 - Registro Particolare 8101 Registro Generale 10678

Pubblico ufficiale GUGLIELMONI ANDREA Repertorio 15723/6655 del 14/11/2016

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in RAPALLO (GE)

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

9TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/06/2022 - Registro Particolare 5513 Registro Generale 6876

Pubblico ufficiale AGENZIA ENTRATE Repertorio 23/2021 del 10/11/2021

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in RAPALLO (GE)

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo digitale

10TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2022 - Registro Particolare 6467 Registro Generale 8034

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 6369 del 23/06/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in RAPALLO (GE)

Nota disponibile in formato elettronico

11TRASCRIZIONE CONTRO del 02/05/2024 - Registro Particolare 3730 Registro Generale 4359

Pubblico ufficiale LIVIERA ZUGIANI SILVIO Repertorio 11347/6061 del 03/04/2024

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

Immobili siti in RAPALLO (GE)

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

NORMATIVA URBANISTICA

La normativa Urbanistica di riferimento è il Piano Urbanistico Comunale (PUC) ed il regolamento edilizio.

L'immobile non ricade in zona di vincolo paesaggistico

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Licenza Edilizia n.079 del 29.12.1973 e variante del 11.12.1976
Permesso di abitabilità n. 202 del 06.04.1977

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esistono difformità edilizie rispetto agli elaborati grafici di variante in C.O. depositati in Comune di Rapallo

interni: diversa posizione porta della cucina, mancanza di tramezza nell'ingresso, presenza di modesta spallina in cucina

esterni: diversa forma delle terrazze

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.131,22

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.851,31

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 Tre Scalini 4 , edificio -----, scala -----, interno 5, piano 1

Immobile ubicato in zona periferica del Comune di Rapallo in prossimità del Casello Autostradale. Zona dotata di parcheggi e comoda ai servizi cittadini

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1917, Sub. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 92.750,00

Tenuto conto delle caratteristiche dell' immobile, quali ubicazione, tipologia costruttiva, stato di manutenzione e conservazione, esposizione e dimensioni, il valore dello stesso viene determinato secondo l'aspetto economico del valore di mercato comparativamente ai valori OMI riferiti alla zona di appartenenza . Nel quartiere il mercato è particolarmente attivo, ma il prezzo di mercato è relativamente basso in conseguenza della consistenza degli immobili, i quali godono di poca appetibilità e scarso interesse, dovuto in parte alle caratteristiche costruttive degli stessi, ritenute insufficienti e inadeguate rispetto agli standard attuali.

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.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Rapallo (GE) - Via Tre Scalini 4 , edificio ----- ---, scala -----, interno 5, piano 1	66,25 mq	1.400,00 €/mq	€ 92.750,00	100,00%	€ 92.750,00
Valore di stima:					€ 92.750,00

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.

Recco, li 06/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ottoboni Fabio

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via Tre Scalini 4 , edificio -----, scala -----, interno 5, piano 1
Immobile ubicato in zona periferica del Comune di Rapallo in prossimità del Casello Autostradale. Zona dotata di parcheggi e comoda ai servizi cittadini
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1917, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La normativa Urbanistica di riferimento è il Piano Urbanistico Comunale (PUC) ed il regolamento edilizio. L'immobile non ricade in zona di vincolo paesaggistico



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 327/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rapallo (GE) - Via Tre Scalini 4, edificio -----, scala -----, interno 5, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1917, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	66,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in stato conservativo definito normale		
Descrizione:	Immobile ubicato in zona periferica del Comune di Rapallo in prossimità del Casello Autostradale. Zona dotata di parcheggi e comoda ai servizi cittadini		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		