



TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mortola Cristiana, nell'Esecuzione Immobiliare 342/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro
ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	10
Premessa	10
Lotto 1	11
Descrizione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 12, piano 2	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 29, piano T	12
Completezza documentazione ex art. 567	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 12, piano 2	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 29, piano T	13
Titolarità	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 12, piano 2	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 29, piano T	14
Confini	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 12, piano 2	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 29, piano T	14
Consistenza	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 12, piano 2	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 29, piano T	15
Cronistoria Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 12, piano 2	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 29, piano T	15
Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 12, piano 2	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 29, piano T	16
Stato conservativo	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 12, piano 2	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 29, piano T	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 12, piano 2	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 29, piano T	18
Stato di occupazione	19

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 12, piano 2.....	19
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 29, piano T	19
Provenienze Ventennali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 12, piano 2.....	19
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 29, piano T	20
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 12, piano 2.....	20
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 29, piano T	22
Regolarità edilizia.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 12, piano 2.....	23
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 29, piano T	24
Vincoli od oneri condominiali	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 12, piano 2.....	24
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 29, piano T	25
Lotto 2	26
Descrizione.....	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità.....	27
Confini	28
Consistenza	28
Cronistoria Dati Catastali	28
Dati Catastali.....	29
Stato conservativo	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione.....	31
Provenienze Ventennali.....	31
Formalità pregiudizievoli.....	32
Regolarità edilizia.....	33
Vincoli od oneri condominiali	33
Lotto 3	35
Descrizione.....	36
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA1	36
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA2	37
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA3	37

Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA4	37
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA5	38
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA6	38
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA7	39
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA8	39
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA9	40
Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Rapallo (GE) - Via privata della fontana s.n.c.	40
Completezza documentazione ex art. 567.....	41
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA1	41
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA2	41
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA3	41
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA4	41
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA5	41
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA6	42
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA7	42
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA8	42
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA9	42
Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Rapallo (GE) - Via privata della fontana s.n.c.	42
Titolarità.....	42
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA1	42
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA2	43
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA3	44
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA4	46
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA5	47
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA6	48
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA7	49
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA8	50
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA9	51
Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Rapallo (GE) - Via privata della fontana s.n.c.	52
Confini	53
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA1	53

Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA2	53
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA3	53
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA4	53
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA5	53
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA6	54
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA7	54
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA8	54
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA9	54
Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Rapallo (GE) - Via privata della fontana s.n.c.....	54
Consistenza	54
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA1	54
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA2	55
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA3	55
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA4	55
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA5	56
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA6	56
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA7	56
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA8	56
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA9	57
Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Rapallo (GE) - Via privata della fontana s.n.c.....	57
Cronistoria Dati Catastali	57
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA1	57
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA2	58
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA3	59
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA4	59
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA5	60
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA6	60
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA7	61
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA8	61
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA9	62

Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Rapallo (GE) - Via privata della fontana s.n.c.....	62
Dati Catastali.....	62
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA1	62
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA2	63
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA3	63
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA4	63
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA5	64
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA6	64
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA7	65
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA8	65
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA9	65
Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Rapallo (GE) - Via privata della fontana s.n.c.....	66
Stato conservativo.....	66
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA1	66
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA2	66
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA3	66
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA4	66
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA5	66
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA6	67
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA7	67
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA8	67
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA9	67
Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Rapallo (GE) - Via privata della fontana s.n.c.....	67
Servitù, censo, livello, usi civici	67
Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Rapallo (GE) - Via privata della fontana s.n.c.....	67
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	68
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA1	68
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA2	68
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA3	68
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA4	68
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA5	68

Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA6 68

Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA7 68

Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA8 69

Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA9 69

Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Rapallo (GE) - Via privata della fontana s.n.c. 69

Stato di occupazione..... 69

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA1 69

Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA2 69

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA3 70

Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA4 70

Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA5 70

Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA6 70

Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA7 70

Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA8 71

Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA9 71

Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Rapallo (GE) - Via privata della fontana s.n.c. 71

Provenienze Ventennali..... 71

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA1 71

Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA2 72

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA3 74

Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA4 75

Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA5 76

Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA6 77

Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA7 78

Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA8 80

Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA9 81

Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Rapallo (GE) - Via privata della fontana s.n.c. 82

Formalità pregiudizievoli..... 84

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA1 84

Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA2 85

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA3 86

Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA4	87
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA5	87
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA6	88
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA7	89
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA8	90
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA9	91
Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Rapallo (GE) - Via privata della fontana s.n.c.	92
Regolarità edilizia.....	93
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA1	93
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA2	93
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA3	94
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA4	95
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA5	95
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA6	96
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA7	96
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA8	97
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA9	97
Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Rapallo (GE) - Via privata della fontana s.n.c.	98
Vincoli od oneri condominiali	98
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA1	98
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA2	98
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA3	99
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA4	99
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA5	99
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA6	100
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA7	100
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA8	100
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA9	101
Stima / Formazione lotti.....	102
Lotto 1	102
Lotto 2	105



Lotto 3	107
Riserve e particolarità da segnalare	115
Riepilogo bando d'asta	118
Lotto 1	118
Lotto 2	119
Lotto 3	119
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 342/2024 del R.G.E.....	123
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 11.323,46	123
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 145.000,00	124
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 4.476,45	125
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	131
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 12, piano 2	131
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 29, piano T	131
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno 8, piano 4 ..	132
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA1	132
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA2	133
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA3	133
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA4	133
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA5	134
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA6	134
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA7	134
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA8	135
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA9	135
Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Rapallo (GE) - Via privata della fontana s.n.c.	135





In data 20/08/2024, il sottoscritto Arch. Mortola Cristiana, con studio in Via della Libertà, 33-1 - 16035 - Rapallo (GE), email cristiana.mortola@studioilsegno.net, PEC cristiana.mortola@archiworldpec.it, Tel. 0185 272787, Fax 0185 272787, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/08/2024 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 Nino Bixio 7, interno 12, piano 2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 29, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno 8, piano 4
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA1
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA2
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA3
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA4
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA5
- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA6
- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA7
- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA8
- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA9
- **Bene N° 13** - Area urbana ubicata a Rapallo (GE) - Via privata della fontana s.n.c.





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 12, piano 2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 29, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA NINO BIXIO 7, INTERNO 12, PIANO 2

Appartamento sito al secondo piano di un edificio condominiale di sette piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, sito nel quartiere di S.Anna, in via Nino Bixio in prossimità dell'incrocio con via Mameli. La via Mameli è la principale strada di collegamento tra il centro città e il casello autostradale: il primo dista dall'immobile perziando circa 1300 metri ed è raggiungibile agevolmente a piedi in circa 18 minuti lungo un percorso pianeggiante, mentre il secondo è a soli 650 metri.

Il quartiere di S.Anna è una quartiere di espansione sorto nella seconda metà degli anni '60 sull'onda del "boom edilizio", fenomeno particolarmente importante nella città riverasca dove vi fu una grande richiesta di seconde case turistiche. Una volta occupati tutti gli spazi più vicini al centro storico e al mare, l'edificazione si è sviluppata lungo la direttrice di penetrazione verso l'interno della vallata, specie in relazione all'arrivo dell'autostrada nell'anno 1967, importante infrastruttura che ha ridotto enormemente i tempi di percorrenza tra i diversi centri della riviera ligure di levante.

L'edificazione in questa zona ha una qualità superiore rispetto ad altri quartieri della città, sia in tema di composizione architettonica sia, soprattutto, per quanto riguarda la densità edilizia, in questa zona minore e con spazi verdi tra un edificio e l'altro; vi è anche una maggiore disponibilità di parcheggi pubblici e vi sono diversi servizi che rendono il quartiere pienamente vivibile: nella zona del casello autostradale, a circa 500 metri dall'immobile, vi sono asilo nido, scuola materna e scuola elementare, un parco pubblico presidiato da un'associazione; poco oltre vi sono la piscina comunale e l'ospedale. A circa 700 metri in direzione del centro vi è un grande istituto scolastico con scuole superiori di diversi indirizzi, mentre le scuole medie sono ai margini del centro città, a circa 900 metri dall'immobile.

Nel quartiere vi è ogni tipo di negozio e sono presenti numerosi supermercati di varie dimensioni.

L'appartamento è composto da ingresso, corridoio, ampio soggiorno, cucinino, ripostiglio, bagno cieco, cameretta, bagno con finestra, camera matrimoniale (alcuni vani presentano problematiche dimensionali non rispondenti alle norme del regolamento edilizio). Dal soggiorno si può accedere ad un balcone piccolo ma profondo e quindi avente una certa fruibilità come spazio di soggiorno all'aperto; un altro piccolo balcone è a servizio della cameretta e vi si affaccia anche il bagno.

Come dotazione accessoria vi è una piccola cantina al piano terra, bene n.ro 2 del presente lotto.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA NINO BIXIO 7, INTERNO 29, PIANO T

Cantina sita al piano terra di un edificio condominiale di sette piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, ubicato nel quartiere di S.Anna, in via Nino Bixio in prossimità dell'incrocio con via Mameli. La via Mameli è la principale strada di collegamento tra il centro città e il casello autostradale: il primo dista dall'immobile percorrendo circa 1300 metri ed è raggiungibile agevolmente a piedi in circa 18 minuti lungo un percorso pianeggiante, mentre il secondo è a soli 650 metri.

Il quartiere di S.Anna è una quartiere di espansione sorto nella seconda metà degli anni '60 sull'onda del "boom edilizio", fenomeno particolarmente importante nella città riverasca dove vi fu una grande richiesta di seconde case turistiche. Una volta occupati tutti gli spazi più vicini al centro storico e al mare, l'edificazione si è sviluppata lungo la direttrice di penetrazione verso l'interno della vallata, specie in relazione all'arrivo dell'autostrada nell'anno 1967, importante infrastruttura che ha ridotto enormemente i tempi di percorrenza tra i diversi centri della riviera ligure di levante.

L'edificazione in questa zona ha una qualità superiore rispetto ad altri quartieri della città, sia in tema di composizione architettonica sia, soprattutto, per quanto riguarda la densità edilizia, in questa zona minore e con spazi verdi tra un edificio e l'altro; vi è anche una maggiore disponibilità di parcheggi pubblici e vi sono diversi servizi che rendono il quartiere pienamente vivibile: nella zona del casello autostradale, a circa 500 metri dall'immobile, vi sono asilo nido, scuola materna e scuola elementare, un parco pubblico presidiato da un'associazione; poco oltre vi sono la piscina comunale e l'ospedale. A circa 700 metri in direzione del centro vi è un grande istituto scolastico con scuole superiori di diversi indirizzi, mentre le scuole medie sono ai margini del centro città, a circa 900 metri dall'immobile.

Nel quartiere vi è ogni tipo di negozio e sono presenti numerosi supermercati di varie dimensioni.

La cantina è un piccolo spazio di servizio di circa due metri quadri al piano terra dell'edificio condominiale in cui si trova anche l'appartamento bene n.1 del presente lotto.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA NINO BIXIO 7, INTERNO 12, PIANO 2

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA NINO BIXIO 7, INTERNO 29, PIANO T

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 NINO BIXIO 7, INTERNO 12, 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)

L'immobile è gravato da diritto di abitazione a favore della ex-moglie e della figlia dell'esecutato.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA NINO BIXIO 7, INTERNO 29, PIANO T

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)

CONFINI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA NINO BIXIO 7, INTERNO 12, PIANO 2

L'appartamento confina a Sud e a Est con distacco condominiale tramite pareti perimetrali, a Nord con interno 17 e con vano scala condominiale, a Ovest con interno 13, sopra e sotto con altri appartamenti dello stesso condominio.



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA NINO BIXIO 7, INTERNO 29, PIANO T

La cantina confina a Sud con cantina n.30, a Est con vano scala condominiale, a Nord con cantina n.38, a Ovest con corridoio condominiale, sotto con terrapieno, sopra con appartamenti dello stesso condominio.

CONSISTENZA



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA NINO BIXIO 7, INTERNO 12, PIANO 2



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,00 mq	88,00 mq	1	88,00 mq	3,00 m	2
Balcone soggiorno	5,50 mq	5,50 mq	0,5	2,90 mq	0,00 m	
Balcone cameretta	3,50 mq	3,50 mq	0,25	0,88 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				91,78 mq		



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	91,78 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA NINO BIXIO 7, INTERNO 29, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	2,00 mq	3,00 mq	0,20	0,60 mq	2,20 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				0,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA NINO BIXIO 7, INTERNO 12, PIANO 2

L'intestazione catastale dell'immobile è stata sempre corretta e vi è continuità nei passaggi di proprietà. All'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile era intestato al precedente proprietario, **** Omissis ****; con l'acquisto da parte dell'esecutato, il 19/07/1990, l'intestazione è variata in favore di quest'ultimo.

I dati identificativi sono variati il 15/06/2005 a causa dell'allineamento delle mappe del Catasto dei Fabbricati a quelle del Catasto Terreni: l'originario numero di particella 907 è divenuto l'attuale 3021.

La rendita è passata da Lire 1.248 a Lire 1.590.000 (gli attuali Euro 821,17) il 01/01/1992 in seguito a variazione d'ufficio del quadro tariffario.

Nella visura storica è riportata una variazione toponomastica del 10/11/2013 (richiesta dal Comune) che però non ha causato alcuna modifica dell'indirizzo dell'immobile che ha continuato ad essere quello originario (via Mameli 272E) e non quello attuale (via Nino Bixio 7).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA NINO BIXIO 7, INTERNO 29, PIANO T

L'intestazione catastale dell'immobile è stata sempre corretta e vi è continuità nei passaggi di proprietà. All'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile era intestato al precedente proprietario, **** Omissis ****; con l'acquisto da parte dell'esecutato, il 19/07/1990, l'intestazione è variata in favore di quest'ultimo.

I dati identificativi sono variati il 15/06/2005 a causa dell'allineamento delle mappe del Catasto dei Fabbricati a quelle del Catasto Terreni: l'originario numero di particella 907 è divenuto l'attuale 3021.

La rendita è passata da Lire 16 a Lire 19.000 (gli attuali Euro 9,81) il 01/01/1992 in seguito a variazione d'ufficio del quadro tariffario.

Nella visura storica è riportata una variazione toponomastica del 10/11/2013 (richiesta dal Comune) che però non ha causato alcuna modifica dell'indirizzo dell'immobile che ha continuato ad essere quello originario (via Mameli 272E) e non quello attuale (via Nino Bixio 7).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA NINO BIXIO 7, INTERNO 12, 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	3021	36	1	A3	4	6 vani	89 mq	821,17 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla planimetria catastale, presentata il 29/01/1963, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- lieve ampliamento del sedime (probabilmente dovuto a non precisa rappresentazione grafica);
- mancanza della tramezza che divideva in due spazi l'attuale soggiorno;
- mancanza della porta tra cucina e soggiorno;
- presenza di una porta tra cucina e rispostiglio oggi chiusa.

Tali difformità non comportano variazione della rendita e possono essere corrette con la presentazione di una competente pratica DOCFA del costo complessivo di €.700,00.

Si rileva che l'indirizzo catastale non è corretto, essendo rimasto quello originario di Corso Goffredo Mameli 272E, mentre quello reale attuale è via Nino Bixio 7. Tale imprecisione è facilmente correggibile presentando istanza tramite il Contact Center catastale dell'Agenzia delle Entrate.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA NINO BIXIO 7, INTERNO 29, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	3021	133	1	C2	4	2 mq	3 mq	9,81 €	T	

Corrispondenza catastale

Si rileva che l'indirizzo catastale non è corretto, essendo rimasto quello originario di Corso Goffredo Mameli 272E, mentre quello reale attuale è via Nino Bixio 7. Tale imprecisione è facilmente correggibile presentando istanza tramite il Contact Center catastale dell'Agenzia delle Entrate.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA NINO BIXIO 7, INTERNO 12, PIANO 2

Lo stato conservativo dell'appartamento è buono. Quanto visibile oggi appare essere conseguente ad un intervento di manutenzione straordinaria presumibilmente risalente ai primi anni 2000, nell'ambito del quale sono stati sostituiti i pavimenti interni, sono state rasate le pareti, è stato inserito un controsoffitto nel corridoio, sono stati sostituite le finestre di bagno e camere da letto, sono state rimodernate le porte interne, è stata installata una porta di ingresso blindata, sono stati rifatti i bagni e la cucina, sono stati sostituiti i radiatori, è stato installato un impianto di condizionamento a split.

Rimangono ancora originali dell'epoca di costruzione i serramenti del soggiorno, le tapparelle (in plastica) con i relativi cassonetti.

Anche l'edificio condominiale si presenta complessivamente in buono stato. Il portone di ingresso e il vano scala presentano ancora le finiture originali, ma sono ben conservate. Nel 2022 sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria alla facciata e ai poggioli, con sostituzione della pavimentazione di questi ultimi.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA NINO BIXIO 7, INTERNO 29, PIANO T

In relazione alla destinazione d'uso accessoria e alla semplicità delle finiture, lo stato conservativo della cantina è buono.

Anche l'edificio condominiale si presenta complessivamente in buono stato. Il portone di ingresso e il vano scala presentano ancora le finiture originali, ma sono ben conservate. Nel 2022 sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria alla facciata e ai poggioli, con sostituzione della pavimentazione di questi ultimi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA NINO BIXIO 7, INTERNO 12, PIANO 2

L'edificio condominiale in cui è ubicato l'immobile ha struttura in cemento armato con murature di tamponamento intonacate. Conta sette piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, ed ha copertura piana non agibile.

Il portone di ingresso è su via Nino Bixio ed è ampio e signorile. Il serramento è in alluminio anodizzato, in buono stato; l'androne è pavimentato in piastrelle di pietra chiara, così come sono in pietra chiara i gradini delle scale, mentre i pianerottoli e i ripiani intermedi sono in graniglia lucidata, finitura molto utilizzata negli anni '60 del Novecento. I muri dell'ingresso condominiale sono rivestiti con piastrelle smaltate, mentre le pareti delle scale e dei pianerottoli sono semplicemente intonacate e tinteggiate.

L'architettura dell'edificio è più ricercata rispetto alla media del periodo, riprendendo stilemi tipici del



razionalismo; anche la forma regolare rettangolare non è elemento così comune nell'edificazione di quegli anni, che solitamente seguiva i confini irregolari dei lotti per sfruttare al massimo il terreno edificabile a disposizione.

L'appartamento periziano è posto al secondo piano, in corrispondenza dello spigolo Sud. Esso affaccia sulla ampia area in fregio a via Mameli occupata da tre distributori di carburante e la vista può spaziare fino alla collina di Costaguta e al verde della prima buca del campo da golf. L'esposizione verso Sud-Est rende l'immobile molto luminoso e soleggiato nonostante sia soltanto al secondo piano.

La superficie dell'appartamento è di circa 90 mq lordi ed è solitamente ottimale per un trilocale adatto non solo per fini turistici ma anche per la residenza stabile di una famiglia. Elementi positivi sono il balcone rettangolare sufficientemente profondo per stare all'aperto, il soggiorno articolato in spazio pranzo e spazio salotto e la presenza di due bagni (sebbene piccoli).

Le finiture sono in gran parte rifatte in tempi recenti: il pavimento di ingresso, corridoio, camera, "cameretta" e soggiorno è in parquet scuro, mentre quello di cucina, bagni, ripostiglio e balconi è in piastrelle ceramiche; le pareti sono rasate a gesso e tinteggiate di bianco; il corridoio è ribassato con controsoffitto in cartongesso con faretti incassati; i bagni sono stati rifatti, con finiture di livello più alto quello con finestra, mentre il bagno cieco è un bagno di servizio con funzione anche di lavanderia.

Altri elementi solo in parte rimodernati sono i serramenti: di recente installazione sono la porta di ingresso blindata, le finestre delle camere, della cucina e del bagno (in alluminio con doppio vetro), mentre le finestre del soggiorno sono ancora quelle originali in legno con vetro singolo; i cassonetti degli avvolgibili e gli avvolgibili stessi (in plastica) sono ugualmente quelli originali. I radiatori sono stati evidentemente cambiati, essendo in lega leggera.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con valvole controllizzatrici su ogni radiatore. L'acqua calda sanitaria è prodotta tramite un boiler elettrico installato nel bagno cieco.

E presente un "mini" impianto di condizionamento composto da unità esterna sul balconcino della cameretta e da unità interna posta in corridoio, al fine di raffrescare la maggiore superficie possibile.

L'impianto elettrico ha frutti di recente produzione ed è dotato di interruttore "salvavita".

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA NINO BIXIO 7, INTERNO 29, PIANO T

L'edificio condominiale in cui è ubicato l'immobile ha struttura in cemento armato con murature di tamponamento intonacate. Conta 7 piani fuori terra ed ha copertura piana non agibile.

Il portone di ingresso è su via Nino Bixio ed è ampio e signorile. Il serramento è in alluminio anodizzato, in buono stato; l'androne è pavimentato in piastrelle di pietra chiara, così come sono in pietra chiara i gradini delle scale, mentre i pianerottoli e i ripiani intermedi sono in graniglia lucidata, finitura molto utilizzata negli anni '60 del Novecento. I muri dell'ingresso condominiale sono rivestiti con piastrelle smaltate, mentre le pareti delle scale e dei pianerottoli sono semplicemente intonacate e tinteggiate.

L'architettura dell'edificio è più ricercata rispetto alla media del periodo, riprendendo stilemi tipici del razionalismo; anche la forma regolare rettangolare non è elemento così comune nell'edificazione di quegli anni, che solitamente seguiva i confini irregolari dei lotti per sfruttare al massimo il terreno edificabile a disposizione.

Al piano terra dell'edificio vi sono le cantine: vi si accede dall'androne condominiale e da un corridoio che le disimpegna.

La cantina periziana ha chiusura con porta in doghe di legno distanziate (la chiusura non è ermetica, ma è ampiamente permeabile all'aria) e lo spazio utile è un piccolo vano rettangolare di circa m 1,5 x 1,5 e di altezza di circa m 2,20. Il pavimento è in battuto di cemento lisciato e le pareti e il soffitto sono sommariamente intonacate e lisce e tinteggiate.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA NINO BIXIO 7, INTERNO 12, PIANO 2

L'immobile risulta occupato dalla moglie e dalla figlia dell'esecutato in forza di sentenza di assegnazione al coniuge affidatario della prole, emessa dal Giudice nell'ambito della causa di separazione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA NINO BIXIO 7, INTERNO 29, PIANO T

L'immobile costituisce accessorio dell'appartamento (bene n.1) il quale è occupato dalla moglie e dalla figlia dell'esecutato in forza di sentenza di assegnazione al coniuge affidatario della prole, emessa dal Giudice nell'ambito della causa di separazione. Si rimarca, però, che in detta sentenza di assegnazione non è specificata la cantina, ma solo l'appartamento, per cui si deve considerare la cantina oggi occupata dagli stessi soggetti, ma senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA NINO BIXIO 7, INTERNO 12, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/07/1990	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Rivani Farolfi di Chiavari	19/07/1990	39687	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	14/08/1990	6101	4838
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Chiavari	08/08/1990	1204	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA NINO BIXIO 7, INTERNO 29, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/07/1990	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Rivani Farolfi di Chiavari	19/07/1990	39687	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	14/08/1990	6101	4838
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Chiavari	08/08/1990	1204	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA NINO BIXIO 7, INTERNO 12, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Chiavari il 16/03/2010
Reg. gen. 2534 - Reg. part. 396
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Interessi: € 200.000,00
Percentuale interessi: 1,918 %
Rogante: Notaio Andrea Guglielmoni di Rapallo
Data: 10/03/2010
N° repertorio: 11230
N° raccolta: 3180
Note: Il mutuo è stato erogato a favore di **** Omissis **** in qualità di debitore non datore di ipoteca;

l'iscrizione colpisce diversi immobili, tra cui quello periziano, di proprietà dei "terzi non datori di ipoteca" **** Omissis **** (l'esecutato), **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Trascrizioni

- Atto giudiziario - Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare**

Trascritto a Chiavari il 23/03/2023

Reg. gen. 3010 - Reg. part. 2505

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- Atto esecutivo o cautelare - Sentenza di sequestro conservativo**

Trascritto a Chiavari il 05/04/2023

Reg. gen. 3524 - Reg. part. 2905

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il sequestro conservativo è autorizzato sino alla concorrenza della somma di Euro 100.000,00."

Annotazioni a trascrizioni

- Sentenza di condanna esecutiva**

Trascritto a Chiavari il 23/07/2024

Reg. gen. 7491 - Reg. part. 509

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il Tribunale di Genova definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, dichiara e condanna il convenuto **** Omissis **** al pagamento a favore di **** Omissis **** della somma di Euro 75.136,77 oltre agli interessi corrispettivi come indicato in parte motiva. Dichiara tenuto e condanna **** Omissis **** alla rifusione in favore dell'attore **** Omissis **** delle spese di lite che liquida in Euro 4.339,00 ed Euro 8.000,00 per compensi professionali, rispettivamente per la fase cautelare e per la fase di merito, oltre il 15% di spese forfettarie, IVA e CPA ove dovuta come per Legge, oltre esborsi CU e marche per la fase cautelare di merito, ed Euro 294,00 per spese di trascrizione.

Oneri di cancellazione

Il costo di cancellazione di ciascuna iscrizione di ipoteca volontaria è di Euro 35,00.

Il costo di cancellazione della trascrizione del pignoramento è pari a Euro 294,00.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA NINO BIXIO 7, INTERNO 29, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Chiavari il 16/03/2010

Reg. gen. 2534 - Reg. part. 396

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Interessi: € 200.000,00

Percentuale interessi: 1,918 %

Rogante: Notaio Andrea Guglielmoni di Rapallo

Data: 10/03/2010

N° repertorio: 11230

N° raccolta: 3180

Note: Il mutuo è stato erogato a favore di **** Omissis **** in qualità di debitore non datore di ipoteca; l'iscrizione colpisce diversi immobili, tra cui quello periziando, di proprietà dei "terzi non datori di ipoteca" **** Omissis **** (l'esecutato), **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Sentenza di sequestro conservativo**

Trascritto a Chiavari il 05/04/2023

Reg. gen. 3524 - Reg. part. 2905

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il sequestro conservativo è autorizzato sino alla concorrenza della somma di Euro 100.000,00."

Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza di condanna esecutiva**

Trascritto a Chiavari il 23/07/2024

Reg. gen. 7491 - Reg. part. 509

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il Tribunale di Genova definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, dichiara e condanna il

convenuto ** Omissis **** al pagamento a favore di **** Omissis **** della somma di Euro 75.136,77 oltre agli interessi corrispettivi come indicato in parte motiva. Dichiara tenuto e condanna **** Omissis **** alla rifusione in favore dell'attore **** Omissis **** delle spese di lite che liquida in Euro 4.339,00 ed Euro 8.000,00 per compensi professionali, rispettivamente per la fase cautelare e per la fase di merito, oltre il 15% di spese forfettarie, IVA e CPA ove dovuta come per Legge, oltre esborsi CU e marche per la fase cautelare di merito, ed Euro 294,00 per spese di trascrizione.**

Oneri di cancellazione



Il costo di cancellazione di ciascuna iscrizione di ipoteca volontaria è di Euro 35,00.

Il costo di cancellazione della trascrizione del pignoramento è pari a Euro 294,00.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA NINO BIXIO 7, INTERNO 12, PIANO 2

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

L'edificio è stato costruito in forza di Licenza edilizia n.1031 del 07/03/1961 (pratica 47/61) intestata a Castellino Srl. I lavori sono stati iniziati il 31/05/1961 e sono stati completati il 27/07/1962.

Il permesso di abitabilità è stato rilasciato il 10 gennaio 1963 al n.ro 1003.

L'immobile periziano non è stato interessato da altre pratiche edilizie successive a quella sopra riportata.



Vi sono difformità tra il progetto approvato e lo stato attuale dei luoghi.

Le difformità sono rilevabili già dal confronto tra la planimetria di progetto e la planimetria catastale datata 1963 in quanto, evidentemente, già in fase di realizzazione erano state apportate varianti. Si tratta di modifiche interne alla disposizione dei locali, che variano leggermente la superficie dell'appartamento ma non quella del sedime dell'edificio (non vi sono aumenti di superficie o di volume).

Nel dettaglio, rispetto al progetto approvato, nella planimetria catastale si riscontra:

- creazione di ripostiglio e bagno cieco rimpicciolendo la cucina;
- chiusura del varco tra soggiorno e cucina, con unico accesso a quest'ultimo dal ripostiglio (che aveva funzioni di disimpegno per bagno cieco e cucina stessa);
- rimpicciolimento della camera matrimoniale, del bagno con finestra e della camera singola.

Rispetto alla planimetria catastale si sono rilevate ulteriori difformità con lo stato attuale:

- realizzazione di apertura tra cucina e soggiorno;
- chiusura del passaggio tra cucina e ripostiglio-disimpegno;
- demolizione della tramezza che divideva in due vani il soggiorno.

Le variazioni al progetto originario hanno coinvolto anche le finestre esterne.

Si allegano alla presente Relazione peritale le planimetrie di confronto tra stato attuale rilevato, planimetria catastale e planimetria del progetto approvato.



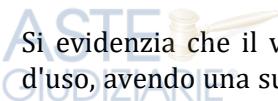


Le difformità sono regolarizzabili come segue.

Per le difformità riguardanti le modifiche alle finestre e al sedime dell'appartamento si dovrà presentare una pratica ai sensi dell'art.48 della L.R.16/08, con il pagamento di una sanzione di Euro 516,00 e dei diritti di segreteria pari a Euro 336,00. Il costo totale della regolarizzazione, considerando anche le spese professionali per la redazione e presentazione della pratica, è stimabile pari a Euro 2.800,00.

Per le difformità interne si dovrà invece presentare una pratica ai sensi dell'art.22 della L.R.16/08, con il pagamento di una sanzione di Euro 172,15 e dei diritti di segreteria che ammontano a Euro 336,00. Il costo totale della regolarizzazione, considerando anche le spese professionali per la redazione e presentazione della pratica, è stimabile pari a Euro 2.500,00.

Non è regolarizzabile la difformità relativa all'apertura tra il cucinino e il soggiorno: il regolamento edilizio prescrive una larghezza minima della porta tra i due ambienti pari a cm 170 per cui sarà necessario ampliarla fino a tale misura. Il costo stimabile per questa operazione è di €.1.800,00.



Si evidenzia che il vano utilizzato come camera singola non ha le dimensioni minime per tale destinazione d'uso, avendo una superficie minore di 9 mq (misura 8 mq circa) e la larghezza minore di m 2,50, per cui è da considerarsi come uno studiolo o una stireria, o una stanza di sgombero.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA NINO BIXIO 7, INTERNO 29, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

L'edificio è stato costruito in forza di Licenza edilizia n.1031 del 07/03/1961 (pratica 47/61) intestata a Castellino Srl. I lavori sono stati iniziati il 31/05/1961 e sono stati completati il 27/07/1962.

Il permesso di abitabilità è stato rilasciato il 10 gennaio 1963 al n.ro 1003.

L'immobile perziando non è stato interessato da altre pratiche edilizie successive a quella sopra riportata.

Non sono state riscontrate difformità.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA NINO BIXIO 7, INTERNO 12, PIANO 2

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 6.000,00



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.570,40



Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.904,14

Nell'importo medio annuo è compreso anche il costo per il riscaldamento.

L'importo di €.4.570,40 è il debito dell'esecutato verso il condominio per le spese ordinarie.

L'importo di €.1.904,14 è il debito dell'esecutato verso il condominio per le spese straordinarie relative al rifacimento della facciata usufruendo del Bonus Facciate.

Nelle tabelle condominali di suddivisione delle spese l'appartamento (bene n.ro 1) e la cantina (bene n.ro 2) sono considerati unitariamente, come unica unità immobiliare di proprietà dell'esecutato.

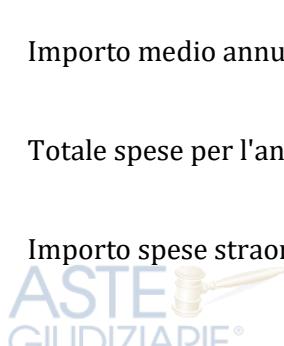


BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA NINO BIXIO 7, INTERNO 29, PIANO T



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

Spese condominali



Importo medio annuo delle spese condominali: € 6.000,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.570,40

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.904,14



Nell'importo medio annuo è compreso anche il costo per il riscaldamento.

L'importo di €.4.570,40 è il debito dell'esecutato verso il condominio per le spese ordinarie.

L'importo di €.1.904,14 è il debito dell'esecutato verso il condominio per le spese straordinarie relative al rifacimento della facciata usufruendo del Bonus Facciate, attivo fino al 2022.

Nelle tabelle condominali di suddivisione delle spese l'appartamento (bene n.ro 1) e la cantina (bene n.ro 2) sono considerati unitariamente, come unica unità immobiliare di proprietà dell'esecutato.





LOTTO 2





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno 8, piano 4

DESCRIZIONE

Appartamento sito al quarto piano di un edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro.

Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, doppio soggiorno, disimpegno zona notte, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno e piccolo w.c.. Due piccoli balconi sono a servizio rispettivamente della cucina e del soggiorno. Un terzo balcone, collegato a camera singola e bagno, venne chiuso con serramenti vetrati per ricavare una veranda.

Come dotazione accessoria vi è una piccola cantina al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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)

In data 6 gennaio 2024 è deceduta la madre dell'esecutato per cui il diritto di usufrutto sull'intero dell'immobile a suo favore non è più in essere.

CONFINI

L'appartamento confina a Nord-Ovest con vano scala condominiale e con appartamento interno 7, mentre sugli altri tre lati vi sono i muri perimetrali che si affacciano su distacchi condominiali; sopra confina con l'appartamento interno 10 e sotto con l'appartamento interno 6 sempre dello stesso condominio. La cantina confina a Nord con cantina n.9, a Est con corridoio comune, a Sud con cantina n.5, a Ovest con distacco condominiale tramite muro perimetrale, sopra con appartamento interno 2, sotto con terrapieno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	106,00 mq	1	106,00 mq	3,00 m	4
Balconi	8,50 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	
Cantina	4,60 mq	6,00 mq	0,25	1,00 mq	2,30 m	
Veranda	5,50 mq	6,00 mq	0,6	3,60 mq	3,00 m	
Totale superficie convenzionale:				112,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'intestazione catastale dell'immobile è stata sempre corretta e vi è continuità nei passaggi di proprietà. All'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile era intestato al precedente proprietario, **** Omissis ****; con l'acquisto da parte del padre dell'esecutato, **** Omissis ****, il 22/02/1983/07/1990, l'intestazione è variata in favore di quest'ultimo. Al decesso di **** Omissis **** l'intestazione dell'immobile è correttamente passata ad essere la seguente: **** Omissis **** nudo proprietario per l'intero e **** Omissis **** (madre dell'esecutato) usufruttuaria e con diritto di abitazione, per l'intero.

I dati identificativi sono variati il 09/07/2012 a causa dell'allineamento delle mappe del Catasto dei Fabbricati a quelle del Catasto Terreni: l'originario numero di particella 927 è diventato l'attuale 2968.

Il 18/12/1987 è stata denunciata la variazione di consistenza dovuta al condono della veranda, per cui i vani sono passati da 6 a 7.

La rendita è passata da Lire 1.248 a Lire 1.590.000 (gli attuali Euro 821,17) il 01/01/1992 in seguito a variazione d'ufficio del quadro tariffario.

Un'ulteriore variazione d'ufficio del quadro tariffario con rettifica della zona censuaria è avvenuta il 01/01/1994 ed in seguito a questa la rendita è passata da Lire 1.590.000 a Lire 1.855.000 (gli attuali Euro 958,03).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	2968	8	1	A3	4	7 vani	113 mq	958,03 €	4	

Corrispondenza catastale



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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'appartamento è mediocre. Esso si presenta complessivamente con le stesse finiture dell'epoca di costruzione, fatte salve finestre e tapparelle che appaiono essere state sostituite in tempi relativamente recenti.

Benchè si rilevi cura e attenzione nella gestione, molte parti denunciano irrimediabilmente l'età: bagni e cucina sono da rifare; in alcuni vani alle pareti è stata applicata tappezzeria che è ormai in cattivo stato e con colori e decori non più apprezzati all'oggi; l'impianto elettrico non è a norma ed è stato oggetto di diversi interventi aggiuntivi con cavi esterni; le tinteggiature di pareti e soffitti in molti punti sfogliano.

Per quanto riguarda le parti condominiali, l'androne di ingresso e il vano scala hanno le stesse problematiche dell'appartamento: quelle dovute principalmente all'età delle finiture sono ben visibili, nonostante il livello qualitativo iniziale fosse buono e qualificante; la facciata si presenta invece in buono stato, probabilmente rifatta in tempi relativamente recenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio condominiale in cui è ubicato l'immobile ha struttura in cemento armato con murature di tamponamento intonacate; conta 6 piani fuori terra ed ha copertura piana non agibile.

All'edificio si accede tramite una strada asfaltata privata chiusa da sbarra automatica che serve anche altri condomini vicini.

Il portone di ingresso è su un distacco da via privata della fontana ed è ampio e dignitoso. Il serramento è in alluminio anodizzato, in buono stato; l'androne è pavimentato in piastrelle di graniglia ed ha finiture realizzate all'epoca della costruzione dell'edificio volte ad impreziosirlo e qualificarlo: alcune pareti e i travi ribassati rispetto al soffitto sono rifasciati in legno verniciato, il soffitto è costituito da pannelli di cartongesso con decori geometrici in rilievo, le pareti non rivestite sono finite con tappezzeria chiara. Tali finiture, però, risentono dell'età e dei segni dell'umidità di risalita che ha causato il degrado di diverse parti dei rivestimenti lignei; sarebbe necessario un intervento di manutenzione straordinaria per ridare all'ingresso l'aspetto signorile originario. Le scale che salgono ai piani superiori hanno finiture più semplici, con pianerottoli e ripiani in

piastrelle di graniglia e pedate in marmo di tipo corrente, con muri intonacati lisci e tinteggiati. L'esterno dell'edificio è caratterizzato da volumi aggettanti e balconi che corrono per gran parte delle facciate, secondo lo stile tipico degli edifici rapallesi del periodo. I piani residenziali sono intonacati e tinteggiati, con colori diversi a sottolineare l'articolazione volumetrica, mentre il piano terra ha rivestimento in piastrelle di pietra chiara, con inserti di ceramica decorativa a evidenziare la posizione dell'ingresso.

L'appartamento periziano è posto al quarto piano (quinto fuori terra), ed occupa circa metà del sedime dell'edificio, sul lato Sud-Est, ben esposto e molto luminoso. Esso affaccia su tutti e tre i lati su distacchi condominiali e la vista è gradevole: verso la pedonale che sale a Montallegro e la collina verde di San Bartolomeo sul lato a monte; verso altri edifici, non troppo vicini, sul lato Sud-Est; mentre verso Sud-Ovest la vista è molto aperta e panoramica, in direzione dell'agglomerato urbano di Rapallo e delle colline che lo circondano.

La superficie dell'appartamento è di circa 106 mq lordi a cui si aggiungono 9 mq di balconi, 6 metri quadri di veranda ricavata chiudendo il volume di un balcone, e 6 metri quadri di cantina al piano terra. Grazie a questa ampia metratura e alla disponibilità di tre affacci, la disposizione dei locali è funzionale e vivibile: l'alloggio è composto da ingresso, cucina abitabile, doppio soggiorno, disimpegno della zona notte, ampia camera matrimoniale, camera singola, bagno con finestra e piccolo servizio igienico cieco in diretto collegamento col soggiorno.

Le finiture sono in gran parte quelle originarie della costruzione: i pavimenti di ingresso e soggiorno sono in piastrelle di pietra beige, a sottolineare la rappresentatività dei due ambienti, quelli delle camere e del disimpegno della zona notte sono in graniglia gettata in opera "alla genovese" sulle tonalità del rosso/rosa (finitura molto utilizzata nel periodo); il pavimento della cucina è in piastrelle di marmo bianco con tozzetti di marmo verde, questi ultimi a riprendere il colore delle piastrelle ceramiche del rivestimento (per metà del vano questo rivestimento è stato ricoperto con un film plastico adesivo bianco, oggi in molti punti degradato); il bagno principale ha pavimento e rivestimento in piastrelle di colore blu scuro e bianco, con decorazioni floreali, non più apprezzate secondo i gusti odierni. Il servizio igienico con w.c e lavabo è stato chiaramente realizzato successivamente, "ritagliando" una parte del soggiorno e presenta lo stesso pavimento di questo vano; il rivestimento è in piastrelle decorate, anch'esse di stile datato, sormontate da una finitura posticcia. La veranda è stata ricavata dalla chiusura di un balcone tramite serramenti in alluminio anodizzato color ottone, in parte apribili, installati all'interno della ringhiera, ancora esistente; il pavimento dell'originario terrazzo è stato ricoperto con materiale plastico decorato, specifico per pavimentazione.

Le pareti dei locali principali (soggiorno e camere) sono rivestite in tappezzeria, di colore chiaro, con semplici decorazioni geometriche tono su tono.

Le porte interne sono in legno, con pannelli vetrati e sono di livello leggermente superiore a quello normalmente utilizzato all'epoca della costruzione, ingentilite con cornici e forme curve.

Gli elementi di più recente installazione sono le finestre e le tapparelle: le prime sono in alluminio smaltato bianco, con doppio vetro mentre le seconde sono in plastica verde e sono manovrabili elettricamente tramite un pulsante inserito nella mascherina del vano dell'avvolgitore della cinghia del precedente sistema manuale. La cantina al piano terra è accessorio prezioso; essa ha finiture minime come il pavimento in battuto di cemento lisciato e le pareti intonacate e tinteggiate; la porta di chiusura è in legno smaltato e dà sul corridoio comune che disimpegna tutte le cantine del palazzo.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con valvole controllate su ogni radiatore; i radiatori sono in ghisa smaltata. L'acqua calda sanitaria è prodotta tramite uno scalda-acqua istantaneo a gas installato in cucina. È presente impianto di condizionamento composto da unità esterna sul balcone del soggiorno e da una sola unità interna posta in corridoio.

L'impianto elettrico appare essere quello originale, modificato e ampliato in diversi punti, con cavi e prese esterne; non è presente interruttore magnetotermico differenziale "salvavita", ma vi sono ancora i diversi interruttori generali originali della costruzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta dall'esecutato.



PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 22/02/1983 al 14/08/2018	**** Omissis ****	Notaio Riccardo Ridella di Genova	22/02/1983	10833	2783
Trascrizione					
	Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Chiavari		26/02/1983	1209	1063
Registrazione					
	Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Genova		24/02/1983	2090	
Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione					
Dal 14/08/2018	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Agenzia delle Entrate - Ufficio Genova Atti pubblici Successioni Rimborsi IVA		26/08/2019	2450339/88888/19	
Trascrizione					
	Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Chiavari		02/09/2019	8146	6562
Registrazione					
	Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/08/2018	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Verbale di pubblicazione testamento			
	Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Andrea Guglielmoni di		30/01/2019	18032	8410



Rapallo			
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Chiavari	27/02/2019	1947	1552
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio DPGE UT Genova 1	27/02/2019	0/03558	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Sentenza di sequestro conservativo**

Trascritto a Chiavari il 05/04/2023

Reg. gen. 3524 - Reg. part. 2905

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il sequestro conservativo è autorizzato sino alla concorrenza della somma di Euro 100.000,00."

Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza di condanna esecutiva**

Trascritto a Chiavari il 23/07/2024

Reg. gen. 7491 - Reg. part. 509

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il Tribunale di Genova definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, dichiara e condanna il convenuto **** Omissis **** al pagamento a favore di **** Omissis **** della somma di Euro 75.136,77 oltre agli interessi corrispettivi come indicato in parte motiva. Dichiara tenuto e condanna **** Omissis **** alla rifusione in favore dell'attore **** Omissis **** delle spese di lite che liquida in Euro 4.339,00



ed Euro 8.000,00 per compensi professionali, rispettivamente per la fase cautelare e per la fase di merito, oltre il 15% di spese forfettarie, IVA e CPA ove dovuta come per Legge, oltre esborsi CU e marche per la fase cautelare di merito, ed Euro 294,00 per spese di trascrizione.

Oneri di cancellazione

Il costo di cancellazione della trascrizione del pignoramento è pari a Euro 294,00.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio è stato costruito in forza di Autorizzazione Edilizia n.793 del 20/06/1959. Per tale progetto iniziale venne rilasciato il permesso di abitabilità n.968 del 19/04/1962.

In data 13/05/1993 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n.3866 ai sensi della L.47/86 (primo condono edilizio) per modifiche interne all'alloggio e per la realizzazione della veranda di chiusura del balcone sul lato Sud-Est (costituente nuovo volume edilizio). In questo titolo edilizio è specificato che le opere erano soggette al rilascio del decreto di abitabilità da richiedersi a cura dell'interessato, ma tale richiesta non è mai stata fatta e all'oggi l'immobile è da considerarsi privo di abitabilità/agibilità.

L'immobile periziando non è stato interessato da altre pratiche edilizie successive a quella sopra riportata.



Lo stato dei luoghi è conforme agli elaborati grafici della pratica di condono edilizio sopra riportata.

Si rileva, però, che il w.c. condonato non ha antibagno verso il soggiorno e ciò non rispetta le norme igienico-sanitarie per cui non potrebbe ottenere l'agibilità mancante se non prima di aver realizzato tale locale filtro o di aver eliminato il piccolo servizio igienico. Il costo per questa regolarizzazione, attuabile tramite presentazione di pratica edilizia e con l'esecuzione materiale dei lavori edili di costruzione di un antibagno o di demolizione del w.c. esistente, è stimabile pari a €.8.000,00.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'importo medio delle spese condominiali (comprese del costo per il riscaldamento) è pari a €.3.900,00.

Non vi sono spese arretrate da saldare e non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Le spese condominiali sono addebitate ai proprietari degli appartamenti e dei posti auto considerando il compendio dei due immobili come unica unità immobiliare.





Si rileva che tra le spese condominiali relative ai posti auto risulta la voce "IMU", che viene pagata dal condominio e non dai singoli proprietari.





LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA1
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA2
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA3
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA4
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA5
- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA6
- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA7
- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA8
- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA9
- **Bene N° 13** - Area urbana ubicata a Rapallo (GE) - Via privata della fontana s.n.c.

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA1

Posto auto scoperto compreso nella corte di edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro.

Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali.

Il posto auto è definito da strisce gialle sull'asfalto, è di forma trapezoidale e permette il parcheggio di un'auto di medie dimensioni.

Posto auto scoperto compreso nella corte di edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro.

Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali.

Il posto auto è definito da strisce gialle sull'asfalto, è a forma di parallelogramma e permette il parcheggio di un'auto di medie dimensioni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Posto auto scoperto compreso nella corte di edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro.

Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali.

Il posto auto è definito da strisce gialle sull'asfalto, è a forma di parallelogramma e permette il parcheggio di un'auto di medie dimensioni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Posto auto scoperto compreso nella corte di edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro.

Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali.

Il posto auto è definito da strisce gialle sull'asfalto, è a forma di parallelogramma e permette il parcheggio di un'auto di medie dimensioni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA5

Posto auto scoperto compreso nella corte di edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro.

Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali.

Il posto auto è definito da strisce gialle sull'asfalto, è a forma di parallelogramma e permette il parcheggio di un'auto di medie dimensioni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA6

Posto auto scoperto compreso nella corte di edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro.

Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali.

Il posto auto è definito da strisce gialle sull'asfalto, è a forma di parallelogramma e permette il parcheggio di un'auto di medie dimensioni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA7

Posto auto scoperto compreso nella corte di edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro.

Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali.

Il posto auto è definito da strisce gialle sull'asfalto, è a forma di parallelogramma e permette il parcheggio di un'auto di medie dimensioni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA8

Posto auto scoperto compreso nella corte di edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro.

Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi;

numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali.

Il posto auto è definito da strisce gialle sull'asfalto, è di forma trapezoidale e permette il parcheggio di un'auto di medio-piccole dimensioni.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA9

Posto auto scoperto compreso nella corte di edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro.

Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali.



Il posto auto non è definito da strisce gialle sull'asfalto, ma è rappresentato soltanto nelle planimetrie catastali. Esso è di forma rettangolare e permette il parcheggio di un'auto di medio-grandi dimensioni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

BENE N° 13 - AREA URBANA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA S.N.C.

Piccola area urbana posta tra gli spazi condominiali nella zona "Funivia", tra via privata della fontana, via dei Gerani e via Castagneto.

Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro.

Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco



luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali.

L'area urbana è un piccolo appezzamento di circa 11 mq su un terrazzamento di raccordo tra i piazzali di parcheggio di diversi condomini. Il terrazzamento è suddiviso in due zone di analoghe dimensioni e in un passaggio comune per disimpegnarle autonomamente; si tratta di un reliquo della vecchia sistemazione del versante, completamente stravolta dalla realizzazione dei grossi edifici condominiali multipiano che saturano l'area; essa è adiacente alla corsia di manovra dei posti auto di cui ai beni dal n.ro 4 al n.ro 12 della presente perizia, ma si trova ad una quota inferiore, al di sotto di un muro di contenimento alto circa 4 metri.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA1

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

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA2

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

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA3

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

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA4

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

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA5

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

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

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

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

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

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 40/1620)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 40/1620)
- **** Omissis **** (Proprietà 40/1620)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 40/1620)

La titolarità dell'intero dell'immobile dovrebbe essere in capo ai proprietari degli appartamenti del condominio civico 38 di via della fontana, di cui il parcheggio fa parte, in ragione di 1/9 per ogni appartamento (nel caso il singolo appartamento sia di proprietà di più soggetti, tali soggetti dovrebbero dividersi detta quota proporzionalmente alle quote di proprietà dell'appartamento detenute). Tale diritto di proprietà si è formato in

forza del Verbale di conciliazione che concluse una causa tra detti condomini e le proprietarie di aree adiacenti, tra cui parte di quella sulla quale insistono i parcheggi costituenti i beni dal n.4 al n.12 della presente relazione peritale. Questo documento è stato registrato ma non è stato trascritto, per cui non è possibile ricostruire l'esatta titolarità completa dell'immobile.

Prendendo in esame soltanto la quota afferente all'esecutato ed alla sua famiglia si osserva che il padre **** Omissis **** avrebbe dovuto essere titolare di una quota pari a 1/9 dell'intero della piena proprietà che alla sua morte sarebbe dovuta passare agli eredi. La nota di trascrizione del testamento pubblicato assegna la quota di 60/540 (pari a 1/9) all'esecutato quale nudo proprietario e alla madre di quest'ultimo (moglie del de cuius) l'usufrutto sulla stessa quota di 60/540.

La trascrizione del certificato di denunciata successione modifica invece queste quote e aggiunge tra i proprietari il fratello dell'esecutato; lo stato proprietario della quota originariamente di proprietà del de cuius diventa il seguente: **** Omissis **** (esecutato) nudo proprietario per 40/1620, **** Omissis **** (fratello dell'esecutato) nudo proprietario per 40/1620, **** Omissis **** (madre dell'esecutato) proprietaria per 40/1620 e usufruttuaria per 40/540. E' evidente che tali quote non sono corrette in quanto la loro somma non è pari a 1/9: la causa di tale errore pare essere l'indicazione della quota di proprietà del de cuius, non più di 1/9, ma di 40/540 cioè minore di 1/9.

Dalla lettura della documentazione reperita (testamento, note di trascrizione del testamento e del certificato di denunciata successione) si è potuto ricostruire il motivo della differente assegnazione delle quote tra le due formalità: nel testamento il de cuius lascia la nuda proprietà dell'intero dell'appartamento bene n.3 della presente perizia all'esecutato e indica la moglie superstita come usufruttuaria di tutti gli immobili in successione, ma non è esplicitamente citata la quota di proprietà di questo posto auto; evidentemente in una prima interpretazione si è considerata la quota di proprietà del posto auto come pertinenza inscindibile dell'appartamento e la si è intestata analogamente all'alloggio. Alla presentazione della denuncia di successione si è posto il problema della mancata citazione della quota del posto auto nel testamento, per cui si è considerata come esclusa dalle volontà del de cuius (salvo quella generale dell'usufrutto su tutti gli immobili) per cui è caduta in successione legittima e devoluta secondo le quote di Legge. Alla luce di ciò è corretta la presenza della madre e del fratello dell'esecutato tra gli intestatari della quota di proprietà del posto auto, ma rimane l'errore nel calcolo delle quote di spettanza generato da un'errata quota di partenza del de cuius.

L'analisi dello stato proprietario fin qui esposta è stata eseguita per acclarare l'effettiva titolarità della quota, ma benché siano emerse le problematiche illustrate, la quota pignorata è comunque minore della quota di cui dovrebbe essere proprietario l'esecutato e si può quindi procedere con la perizia di tale minore quota.

In data 6 gennaio 2024 è deceduta la madre dell'esecutato per cui il diritto di usufrutto sull'intero dell'immobile a suo favore non è più in essere. Nella titolarità dell'immobile essa è ancora inserita in attesa della successione.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 40/1620)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 40/1620)
- **** Omissis **** (Proprietà 40/1620)

- **** Omissis **** (Proprietà 40/1620)

La titolarità dell'intero dell'immobile dovrebbe essere in capo ai proprietari degli appartamenti del condominio civico 38 di via della fontana, di cui il parcheggio fa parte, in ragione di 1/9 per ogni appartamento (nel caso il singolo appartamento sia di proprietà di più soggetti, tali soggetti dovrebbero dividersi detta quota proporzionalmente alle quote di proprietà dell'appartamento detenute). Tale diritto di proprietà si è formato in forza del Verbale di conciliazione che concluse una causa tra detti condomini e le proprietarie di aree adiacenti, tra cui parte di quella sulla quale insistono i parcheggi costituenti i beni dal n.4 al n.12 della presente relazione peritale. Questo documento è stato registrato ma non è stato trascritto, per cui non è possibile ricostruire l'esatta titolarità completa dell'immobile.

Prendendo in esame soltanto la quota afferente all'esecutato ed alla sua famiglia si osserva che il padre **** Omissis **** avrebbe dovuto essere titolare di una quota pari a 1/9 dell'intero della piena proprietà che alla sua morte sarebbe dovuta passare agli eredi. La nota di trascrizione del testamento pubblicato assegna la quota di 60/540 (pari a 1/9) all'esecutato quale nudo proprietario e alla madre di quest'ultimo (moglie del de cuius) l'usufrutto sulla stessa quota di 60/540.

La trascrizione del certificato di denunciata successione modifica invece queste quote e aggiunge tra i proprietari il fratello dell'esecutato; lo stato proprietario della quota originariamente di proprietà del de cuius diventa il seguente: **** Omissis **** (esecutato) nudo proprietario per 40/1620, **** Omissis **** (fratello dell'esecutato) nudo proprietario per 40/1620, **** Omissis **** (madre dell'esecutato) proprietaria per 40/1620 e usufruttuaria per 40/540. E' evidente che tali quote non sono corrette in quanto la loro somma non è pari a 1/9: la causa di tale errore pare essere l'indicazione della quota di proprietà del de cuius, non più di 1/9, ma di 40/540 cioè minore di 1/9.

Dalla lettura della documentazione reperita (testamento, note di trascrizione del testamento e del certificato di denunciata successione) si è potuto ricostruire il motivo della differente assegnazione delle quote tra le due formalità: nel testamento il de cuius lascia la nuda proprietà dell'intero dell'appartamento bene n.3 della presente perizia all'esecutato e indica la moglie superstita come usufruttuaria di tutti gli immobili in successione, ma non è esplicitamente citata la quota di proprietà di questo posto auto; evidentemente in una prima interpretazione si è considerata la quota di proprietà del posto auto come pertinenza inscindibile dell'appartamento e la si è intestata analogamente all'alloggio. Alla presentazione della denuncia di successione si è posto il problema della mancata citazione della quota del posto auto nel testamento, per cui si è considerata come esclusa dalle volontà del de cuius (salvo quella generale dell'usufrutto su tutti gli immobili) per cui è caduta in successione legittima e devoluta secondo le quote di Legge. Alla luce di ciò è corretta la presenza della madre e del fratello dell'esecutato tra gli intestatari della quota di proprietà del posto auto, ma rimane l'errore nel calcolo delle quote di spettanza generato da un'errata quota di partenza del de cuius.

L'analisi dello stato proprietario fin qui esposta è stata eseguita per acclarare l'effettiva titolarità della quota, ma benchè siano emerse le problematiche illustrate, la quota pignorata è comunque minore della quota di cui dovrebbe essere proprietario l'esecutato e si può quindi procedere con la perizia di tale minore quota.

In data 6 gennaio 2024 è deceduta la madre dell'esecutato per cui il diritto di usufrutto sull'intero dell'immobile a suo favore non è più in essere. Nella titolarità dell'immobile essa è ancora inserita in attesa della successione.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 40/1620)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 40/1620)
- **** Omissis **** (Proprietà 40/1620)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 40/1620)

La titolarità dell'intero dell'immobile dovrebbe essere in capo ai proprietari degli appartamenti del condominio civico 38 di via della fontana, di cui il parcheggio fa parte, in ragione di 1/9 per ogni appartamento (nel caso il singolo appartamento sia di proprietà di più soggetti, tali soggetti dovrebbero dividersi detta quota proporzionalmente alle quote di proprietà dell'appartamento detenute). Tale diritto di proprietà si è formato in forza del Verbale di conciliazione che concluse una causa tra detti condomini e le proprietarie di aree adiacenti, tra cui parte di quella sulla quale insistono i parcheggi costituenti i beni dal n.4 al n.12 della presente relazione peritale. Questo documento è stato registrato ma non è stato trascritto, per cui non è possibile ricostruire l'esatta titolarità completa dell'immobile.

Prendendo in esame soltanto la quota afferente all'esecutato ed alla sua famiglia si osserva che il padre **** Omissis **** avrebbe dovuto essere titolare di una quota pari a 1/9 dell'intero della piena proprietà che alla sua morte sarebbe dovuta passare agli eredi. La nota di trascrizione del testamento pubblicato assegna la quota di 60/540 (pari a 1/9) all'esecutato quale nudo proprietario e alla madre di quest'ultimo (moglie del de cuius) l'usufrutto sulla stessa quota di 60/540.

La trascrizione del certificato di denunciata successione modifica invece queste quote e aggiunge tra i proprietari il fratello dell'esecutato; lo stato proprietario della quota originariamente di proprietà del de cuius diventa il seguente: **** Omissis **** (esecutato) nudo proprietario per 40/1620, **** Omissis **** (fratello dell'esecutato) nudo proprietario per 40/1620, **** Omissis **** (madre dell'esecutato) proprietaria per 40/1620 e usufruttuaria per 40/540. E' evidente che tali quote non sono corrette in quanto la loro somma non è pari a 1/9: la causa di tale errore pare essere l'indicazione della quota di proprietà del de cuius, non più di 1/9, ma di 40/540 cioè minore di 1/9.

Dalla lettura della documentazione reperita (testamento, note di trascrizione del testamento e del certificato di denunciata successione) si è potuto ricostruire il motivo della differente assegnazione delle quote tra le due formalità: nel testamento il de cuius lascia la nuda proprietà dell'intero dell'appartamento bene n.3 della presente perizia all'esecutato e indica la moglie superstita come usufruttuaria di tutti gli immobili in successione, ma non è esplicitamente citata la quota di proprietà di questo posto auto; evidentemente in una prima interpretazione si è considerata la quota di proprietà del posto auto come pertinenza inscindibile dell'appartamento e la si è intestata analogamente all'alloggio. Alla presentazione della denuncia di successione si è posto il problema della mancata citazione della quota del posto auto nel testamento, per cui si è considerata come esclusa dalle volontà del de cuius (salvo quella generale dell'usufrutto su tutti gli immobili) per cui è caduta in successione legittima e devoluta secondo le quote di Legge. Alla luce di ciò è corretta la presenza della madre e del fratello dell'esecutato tra gli intestatari della quota di proprietà del posto auto, ma rimane l'errore nel calcolo delle quote di spettanza generato da un'errata quota di partenza del de cuius.

L'analisi dello stato proprietario fin qui esposta è stata eseguita per acclarare l'effettiva titolarità della quota, ma benché siano emerse le problematiche illustrate, la quota pignorata è comunque minore della quota di cui dovrebbe essere proprietario l'esecutato e si può quindi procedere con la perizia di tale minore quota.

In data 6 gennaio 2024 è deceduta la madre dell'esecutato per cui il diritto di usufrutto sull'intero dell'immobile a suo favore non è più in essere. Nella titolarità dell'immobile essa è ancora inserita in attesa della successione.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 40/1620)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 40/1620)
- **** Omissis **** (Proprietà 40/1620)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 40/1620)

La titolarità dell'intero dell'immobile dovrebbe essere in capo ai proprietari degli appartamenti del condominio civico 38 di via della fontana, di cui il parcheggio fa parte, in ragione di 1/9 per ogni appartamento (nel caso il singolo appartamento sia di proprietà di più soggetti, tali soggetti dovrebbero dividersi detta quota proporzionalmente alle quote di proprietà dell'appartamento detenute). Tale diritto di proprietà si è formato in forza del Verbale di conciliazione che concluse una causa tra detti condomini e le proprietarie di aree adiacenti, tra cui parte di quella sulla quale insistono i parcheggi costituenti i beni dal n.4 al n.12 della presente relazione peritale. Questo documento è stato registrato ma non è stato trascritto, per cui non è possibile ricostruire l'esatta titolarità completa dell'immobile.

Prendendo in esame soltanto la quota afferente all'esecutato ed alla sua famiglia si osserva che il padre **** Omissis **** avrebbe dovuto essere titolare di una quota pari a 1/9 dell'intero della piena proprietà che alla sua morte sarebbe dovuta passare agli eredi. La nota di trascrizione del testamento pubblicato assegna la quota di 60/540 (pari a 1/9) all'esecutato quale nudo proprietario e alla madre di quest'ultimo (moglie del de cuius) l'usufrutto sulla stessa quota di 60/540.

La trascrizione del certificato di denunciata successione modifica invece queste quote e aggiunge tra i proprietari il fratello dell'esecutato; lo stato proprietario della quota originariamente di proprietà del de cuius diventa il seguente: **** Omissis **** (esecutato) nudo proprietario per 40/1620, **** Omissis **** (fratello dell'esecutato) nudo proprietario per 40/1620, **** Omissis **** (madre dell'esecutato) proprietaria per 40/1620 e usufruente per 40/540. E' evidente che tali quote non sono corrette in quanto la loro somma non è pari a 1/9: la causa di tale errore pare essere l'indicazione della quota di proprietà del de cuius, non più di 1/9, ma di 40/540 cioè minore di 1/9.

Dalla lettura della documentazione reperita (testamento, note di trascrizione del testamento e del certificato di denunciata successione) si è potuto ricostruire il motivo della differente assegnazione delle quote tra le due formalità: nel testamento il de cuius lascia la nuda proprietà dell'intero dell'appartamento bene n.3 della presente perizia all'esecutato e indica la moglie superstita come usufruente di tutti gli immobili in successione, ma non è espressamente citata la quota di proprietà di questo posto auto; evidentemente in una prima interpretazione si è considerata la quota di proprietà del posto auto come pertinenza inscindibile dell'appartamento e la si è intestata analogamente all'alloggio. Alla presentazione della denuncia di successione si è posto il problema della mancata citazione della quota del posto auto nel testamento, per cui si è considerata come esclusa dalle volontà del de cuius (salvo quella generale dell'usufrutto su tutti gli immobili) per cui è caduta in successione legittima e devoluta secondo le quote di Legge. Alla luce di ciò è corretta la presenza della madre e del fratello dell'esecutato tra gli intestatari della quota di proprietà del posto auto, ma rimane l'errore nel calcolo delle quote di spettanza generato da un'errata quota di partenza del de cuius.

L'analisi dello stato proprietario fin qui esposta è stata eseguita per acclarare l'effettiva titolarità della quota, ma benchè siano emerse le problematiche illustrate, la quota pignorata è comunque minore della quota di cui

dovrebbe essere proprietario l'esecutato e si può quindi procedere con la perizia di tale minore quota.

In data 6 gennaio 2024 è deceduta la madre dell'esecutato per cui il diritto di usufrutto sull'intero dell'immobile a suo favore non è più in essere. Nella titolarità dell'immobile essa è ancora inserita in attesa della successione.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA5

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

- **** Omissis **** (Proprietà 40/1620)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 40/1620)
- **** Omissis **** (Proprietà 40/1620)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 40/1620)

La titolarità dell'intero dell'immobile dovrebbe essere in capo ai proprietari degli appartamenti del condominio civico 38 di via della fontana, di cui il parcheggio fa parte, in ragione di 1/9 per ogni appartamento (nel caso il singolo appartamento sia di proprietà di più soggetti, tali soggetti dovrebbero dividersi detta quota proporzionalmente alle quote di proprietà dell'appartamento detenute). Tale diritto di proprietà si è formato in forza del Verbale di conciliazione che concluse una causa tra detti condomini e le proprietarie di aree adiacenti, tra cui parte di quella sulla quale insistono i parcheggi costituenti i beni dal n.4 al n.12 della presente relazione peritale. Questo documento è stato registrato ma non è stato trascritto, per cui non è possibile ricostruire l'esatta titolarità completa dell'immobile.

Prendendo in esame soltanto la quota afferente all'esecutato ed alla sua famiglia si osserva che il padre **** Omissis **** avrebbe dovuto essere titolare di una quota pari a 1/9 dell'intero della piena proprietà che alla sua morte sarebbe dovuta passare agli eredi. La nota di trascrizione del testamento pubblicato assegna la quota di 60/540 (pari a 1/9) all'esecutato quale nudo proprietario e alla madre di quest'ultimo (moglie del de cuius) l'usufrutto sulla stessa quota di 60/540.

La trascrizione del certificato di denunciata successione modifica invece queste quote e aggiunge tra i proprietari il fratello dell'esecutato; lo stato proprietario della quota originariamente di proprietà del de cuius diventa il seguente: **** Omissis **** (esecutato) nudo proprietario per 40/1620, **** Omissis **** (fratello dell'esecutato) nudo proprietario per 40/1620, **** Omissis **** (madre dell'esecutato) proprietaria per 40/1620 e usufruttuaria per 40/540. E' evidente che tali quote non sono corrette in quanto la loro somma non è pari a 1/9: la causa di tale errore pare essere l'indicazione della quota di proprietà del de cuius, non più di 1/9, ma di 40/540 cioè minore di 1/9.

Dalla lettura della documentazione reperita (testamento, note di trascrizione del testamento e del certificato di denunciata successione) si è potuto ricostruire il motivo della differente assegnazione delle quote tra le due formalità: nel testamento il de cuius lascia la nuda proprietà dell'intero dell'appartamento bene n.3 della presente perizia all'esecutato e indica la moglie superstita come usufruttuaria di tutti gli immobili in successione, ma non è espressamente citata la quota di proprietà di questo posto auto; evidentemente in una prima interpretazione si è considerata la quota di proprietà del posto auto come pertinenza inscindibile dell'appartamento e la si è intestata analogamente all'alloggio. Alla presentazione della denuncia di successione

si è posto il problema della mancata citazione della quota del posto auto nel testamento, per cui si è considerata come esclusa dalle volontà del de cuius (salvo quella generale dell'usufrutto su tutti gli immobili) per cui è caduta in successione legittima e devoluta secondo le quote di Legge. Alla luce di ciò è corretta la presenza della madre e del fratello dell'esecutato tra gli intestatari della quota di proprietà del posto auto, ma rimane l'errore nel calcolo delle quote di spettanza generato da un'errata quota di partenza del de cuius.

L'analisi dello stato proprietario fin qui espota è stata eseguita per acclarare l'effettiva titolarità della quota, ma benchè siano emerse le problematiche illustrate, la quota pignorata è comunque minore della quota di cui dovrebbe essere proprietario l'esecutato e si può quindi procedere con la perizia di tale minore quota.

In data 6 gennaio 2024 è deceduta la madre dell'esecutato per cui il diritto di usufrutto sull'intero dell'immobile a suo favore non è più in essere. Nella titolarità dell'immobile essa è ancora inserita in attesa della successione.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA6

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

- **** Omissis **** (Proprietà 40/1620)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 40/1620)
- **** Omissis **** (Proprietà 40/1620)

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

• **** Omissis **** (Nuda proprietà 40/1620)

La titolarità dell'intero dell'immobile dovrebbe essere in capo ai proprietari degli appartamenti del condominio civico 38 di via della fontana, di cui il parcheggio fa parte, in ragione di 1/9 per ogni appartamento (nel caso il singolo appartamento sia di proprietà di più soggetti, tali soggetti dovrebbero dividersi detta quota proporzionalmente alle quote di proprietà dell'appartamento detenute). Tale diritto di proprietà si è formato in forza del Verbale di conciliazione che concluse una causa tra detti condomini e le proprietarie di aree adiacenti, tra cui parte di quella sulla quale insistono i parcheggi costituenti i beni dal n.4 al n.12 della presente relazione peritale. Questo documento è stato registrato ma non è stato trascritto, per cui non è possibile ricostruire l'esatta titolarità completa dell'immobile.

Prendendo in esame soltanto la quota afferente all'esecutato ed alla sua famiglia si osserva che il padre **** Omissis **** avrebbe dovuto essere titolare di una quota pari a 1/9 dell'intero della piena proprietà che alla sua morte sarebbe dovuta passare agli eredi. La nota di trascrizione del testamento pubblicato assegna la quota di 60/540 (pari a 1/9) all'esecutato quale nudo proprietario e alla madre di quest'ultimo (moglie del de cuius) l'usufrutto sulla stessa quota di 60/540.

La trascrizione del certificato di denunciata successione modifica invece queste quote e aggiunge tra i proprietari il fratello dell'esecutato; lo stato proprietario della quota originariamente di proprietà del de cuius diventa il seguente: **** Omissis **** (esecutato) nudo proprietario per 40/1620, **** Omissis **** (fratello dell'esecutato) nudo proprietario per 40/1620, **** Omissis **** (madre dell'esecutato) proprietaria per 40/1620 e usufruttaria per 40/540. E' evidente che tali quote non sono corrette in quanto la loro somma non è pari a 1/9: la causa di tale errore pare essere l'indicazione della quota di proprietà del de cuius, non più di 1/9, ma di 40/540 cioè minore di 1/9.

Dalla lettura della documentazione reperita (testamento, note di trascrizione del testamento e del certificato di denunciata successione) si è potuto ricostruire il motivo della differente assegnazione delle quote tra le due formalità: nel testamento il de cuius lascia la nuda proprietà dell'intero dell'appartamento bene n.3 della presente perizia all'esecutato e indica la moglie superstita come usufruttraria di tutti gli immobili in successione, ma non è espressamente citata la quota di proprietà di questo posto auto; evidentemente in una prima interpretazione si è considerata la quota di proprietà del posto auto come pertinenza inscindibile dell'appartamento e la si è intestata analogamente all'alloggio. Alla presentazione della denuncia di successione si è posto il problema della mancata citazione della quota del posto auto nel testamento, per cui si è considerata come esclusa dalle volontà del de cuius (salvo quella generale dell'usufrutto su tutti gli immobili) per cui è caduta in successione legittima e devoluta secondo le quote di Legge. Alla luce di ciò è corretta la presenza della madre e del fratello dell'esecutato tra gli intestatari della quota di proprietà del posto auto, ma rimane l'errore nel calcolo delle quote di spettanza generato da un'errata quota di partenza del de cuius.

L'analisi dello stato proprietario fin qui esposta è stata eseguita per acclarare l'effettiva titolarità della quota, ma benchè siano emerse le problematiche illustrate, la quota pignorata è comunque minore della quota di cui dovrebbe essere proprietario l'esecutato e si può quindi procedere con la perizia di tale minore quota.

In data 6 gennaio 2024 è deceduta la madre dell'esecutato per cui il diritto di usufrutto sull'intero dell'immobile a suo favore non è più in essere. Nella titolarità dell'immobile essa è ancora inserita in attesa della successione.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA7

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

- **** Omissis **** (Proprietà 40/1620)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 40/1620)
- **** Omissis **** (Proprietà 40/1620)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 40/1620)

La titolarità dell'intero dell'immobile dovrebbe essere in capo ai proprietari degli appartamenti del condominio civico 38 di via della fontana, di cui il parcheggio fa parte, in ragione di 1/9 per ogni appartamento (nel caso il singolo appartamento sia di proprietà di più soggetti, tali soggetti dovrebbero dividersi detta quota proporzionalmente alle quote di proprietà dell'appartamento detenute). Tale diritto di proprietà si è formato in forza del Verbale di conciliazione che concluse una causa tra detti condomini e le proprietarie di aree adiacenti, tra cui parte di quella sulla quale insistono i parcheggi costituenti i beni dal n.4 al n.12 della presente relazione peritale. Questo documento è stato registrato ma non è stato trascritto, per cui non è possibile ricostruire l'esatta titolarità completa dell'immobile.

Prendendo in esame soltanto la quota afferente all'esecutato ed alla sua famiglia si osserva che il padre **** Omissis **** avrebbe dovuto essere titolare di una quota pari a 1/9 dell'intero della piena proprietà che alla sua morte sarebbe dovuta passare agli eredi. La nota di trascrizione del testamento pubblicato assegna la quota di 60/540 (pari a 1/9) all'esecutato quale nudo proprietario e alla madre di quest'ultimo (moglie del de cuius) l'usufrutto sulla stessa quota di 60/540.

La trascrizione del certificato di denunciata successione modifica invece queste quote e aggiunge tra i proprietari il fratello dell'esecutato; lo stato proprietario della quota originariamente di proprietà del de cuius diventa il seguente: **** Omissis **** (esecutato) nudo proprietario per 40/1620, **** Omissis **** (fratello dell'esecutato) nudo proprietario per 40/1620, **** Omissis **** (madre dell'esecutato) proprietaria per 40/1620 e usufruttuaria per 40/540. E' evidente che tali quote non sono corrette in quanto la loro somma non è pari a 1/9: la causa di tale errore pare essere l'indicazione della quota di proprietà del de cuius, non più di 1/9, ma di 40/540 cioè minore di 1/9.

Dalla lettura della documentazione reperita (testamento, note di trascrizione del testamento e del certificato di denunciata successione) si è potuto ricostruire il motivo della differente assegnazione delle quote tra le due formalità: nel testamento il de cuius lascia la nuda proprietà dell'intero dell'appartamento bene n.3 della presente perizia all'esecutato e indica la moglie superstite come usufruttuaria di tutti gli immobili in successione, ma non è espressamente citata la quota di proprietà di questo posto auto; evidentemente in una prima interpretazione si è considerata la quota di proprietà del posto auto come pertinenza inscindibile dell'appartamento e la si è intestata analogamente all'alloggio. Alla presentazione della denuncia di successione si è posto il problema della mancata citazione della quota del posto auto nel testamento, per cui si è considerata come esclusa dalle volontà del de cuius (salvo quella generale dell'usufrutto su tutti gli immobili) per cui è caduta in successione legittima e devoluta secondo le quote di Legge. Alla luce di ciò è corretta la presenza della madre e del fratello dell'esecutato tra gli intestatari della quota di proprietà del posto auto, ma rimane l'errore nel calcolo delle quote di spettanza generato da un'errata quota di partenza del de cuius.

L'analisi dello stato proprietario fin qui esposta è stata eseguita per acclarare l'effettiva titolarità della quota, ma benchè siano emerse le problematiche illustrate, la quota pignorata è comunque minore della quota di cui dovrebbe essere proprietario l'esecutato e si può quindi procedere con la perizia di tale minore quota.

In data 6 gennaio 2024 è deceduta la madre dell'esecutato per cui il diritto di usufrutto sull'intero dell'immobile a suo favore non è più in essere. Nella titolarità dell'immobile essa è ancora inserita in attesa della successione.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA8

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

- **** Omissis **** (Proprietà 40/1620)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 40/1620)
- **** Omissis **** (Proprietà 40/1620)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 40/1620)

La titolarità dell'intero dell'immobile dovrebbe essere in capo ai proprietari degli appartamenti del condominio civico 38 di via della fontana, di cui il parcheggio fa parte, in ragione di 1/9 per ogni appartamento (nel caso il singolo appartamento sia di proprietà di più soggetti, tali soggetti dovrebbero dividersi detta quota proporzionalmente alle quote di proprietà dell'appartamento detenute). Tale diritto di proprietà si è formato in forza del Verbale di conciliazione che concluse una causa tra detti condomini e le proprietarie di aree adiacenti, tra cui parte di quella sulla quale insistono i parcheggi costituenti i beni dal n.4 al n.12 della presente relazione

peritale. Questo documento è stato registrato ma non è stato trascritto, per cui non è possibile ricostruire l'esatta titolarità completa dell'immobile.

Prendendo in esame soltanto la quota afferente all'esecutato ed alla sua famiglia si osserva che il padre **** Omissis **** avrebbe dovuto essere titolare di una quota pari a 1/9 dell'intero della piena proprietà che alla sua morte sarebbe dovuta passare agli eredi. La nota di trascrizione del testamento pubblicato assegna la quota di 60/540 (pari a 1/9) all'esecutato quale nudo proprietario e alla madre di quest'ultimo (moglie del de cuius) l'usufrutto sulla stessa quota di 60/540.

La trascrizione del certificato di denunciata successione modifica invece queste quote e aggiunge tra i proprietari il fratello dell'esecutato; lo stato proprietario della quota originariamente di proprietà del de cuius diventa il seguente: **** Omissis **** (esecutato) nudo proprietario per 40/1620, **** Omissis **** (fratello dell'esecutato) nudo proprietario per 40/1620, **** Omissis **** (madre dell'esecutato) proprietaria per 40/1620 e usufruttuaria per 40/540. E' evidente che tali quote non sono corrette in quanto la loro somma non è pari a 1/9: la causa di tale errore pare essere l'indicazione della quota di proprietà del de cuius, non più di 1/9, ma di 40/540 cioè minore di 1/9.

Dalla lettura della documentazione reperita (testamento, note di trascrizione del testamento e del certificato di denunciata successione) si è potuto ricostruire il motivo della differente assegnazione delle quote tra le due formalità: nel testamento il de cuius lascia la nuda proprietà dell'intero dell'appartamento bene n.3 della presente perizia all'esecutato e indica la moglie superstita come usufruttuaria di tutti gli immobili in successione, ma non è esplicitamente citata la quota di proprietà di questo posto auto; evidentemente in una prima interpretazione si è considerata la quota di proprietà del posto auto come pertinenza inscindibile dell'appartamento e la si è intestata analogamente all'alloggio. Alla presentazione della denuncia di successione si è posto il problema della mancata citazione della quota del posto auto nel testamento, per cui si è considerata come esclusa dalle volontà del de cuius (salvo quella generale dell'usufrutto su tutti gli immobili) per cui è caduta in successione legittima e devoluta secondo le quote di Legge. Alla luce di ciò è corretta la presenza della madre e del fratello dell'esecutato tra gli intestatari della quota di proprietà del posto auto, ma rimane l'errore nel calcolo delle quote di spettanza generato da un'errata quota di partenza del de cuius.

L'analisi dello stato proprietario fin qui esposta è stata eseguita per acclarare l'effettiva titolarità della quota, ma benché siano emerse le problematiche illustrate, la quota pignorata è comunque minore della quota di cui dovrebbe essere proprietario l'esecutato e si può quindi procedere con la perizia di tale minore quota.

In data 6 gennaio 2024 è deceduta la madre dell'esecutato per cui il diritto di usufrutto sull'intero dell'immobile a suo favore non è più in essere. Nella titolarità dell'immobile essa è ancora inserita in attesa della successione.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA9

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

- **** Omissis **** (Proprietà 40/1620)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 40/1620)
- **** Omissis **** (Proprietà 40/1620)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 40/1620)

La titolarità dell'intero dell'immobile dovrebbe essere in capo ai proprietari degli appartamenti del condominio civico 38 di via della fontana, di cui il parcheggio fa parte, in ragione di 1/9 per ogni appartamento (nel caso il singolo appartamento sia di proprietà di più soggetti, tali soggetti dovrebbero dividersi detta quota proporzionalmente alle quote di proprietà dell'appartamento detenute). Tale diritto di proprietà si è formato in forza del Verbale di conciliazione che concluse una causa tra detti condomini e le proprietarie di aree adiacenti, tra cui parte di quella sulla quale insistono i parcheggi costituenti i beni dal n.4 al n.12 della presente relazione peritale. Questo documento è stato registrato ma non è stato trascritto, per cui non è possibile ricostruire l'esatta titolarità completa dell'immobile.

Prendendo in esame soltanto la quota afferente all'esecutato ed alla sua famiglia si osserva che il padre **** Omissis **** avrebbe dovuto essere titolare di una quota pari a 1/9 dell'intero della piena proprietà che alla sua morte sarebbe dovuta passare agli eredi. La nota di trascrizione del testamento pubblicato assegna la quota di 60/540 (pari a 1/9) all'esecutato quale nudo proprietario e alla madre di quest'ultimo (moglie del de cuius) l'usufrutto sulla stessa quota di 60/540.

La trascrizione del certificato di denunciata successione modifica invece queste quote e aggiunge tra i proprietari il fratello dell'esecutato; lo stato proprietario della quota originariamente di proprietà del de cuius diventa il seguente: **** Omissis **** (esecutato) nudo proprietario per 40/1620, **** Omissis **** (fratello dell'esecutato) nudo proprietario per 40/1620, **** Omissis **** (madre dell'esecutato) proprietaria per 40/1620 e usufruttuaria per 40/540. E' evidente che tali quote non sono corrette in quanto la loro somma non è pari a 1/9: la causa di tale errore pare essere l'indicazione della quota di proprietà del de cuius, non più di 1/9, ma di 40/540 cioè minore di 1/9.

Dalla lettura della documentazione reperita (testamento, note di trascrizione del testamento e del certificato di denunciata successione) si è potuto ricostruire il motivo della differente assegnazione delle quote tra le due formalità: nel testamento il de cuius lascia la nuda proprietà dell'intero dell'appartamento bene n.3 della presente perizia all'esecutato e indica la moglie superstita come usufruttuaria di tutti gli immobili in successione, ma non è esplicitamente citata la quota di proprietà di questo posto auto; evidentemente in una prima interpretazione si è considerata la quota di proprietà del posto auto come pertinenza inscindibile dell'appartamento e la si è intestata analogamente all'alloggio. Alla presentazione della denuncia di successione si è posto il problema della mancata citazione della quota del posto auto nel testamento, per cui si è considerata come esclusa dalle volontà del de cuius (salvo quella generale dell'usufrutto su tutti gli immobili) per cui è caduta in successione legittima e devoluta secondo le quote di Legge. Alla luce di ciò è corretta la presenza della madre e del fratello dell'esecutato tra gli intestatari della quota di proprietà del posto auto, ma rimane l'errore nel calcolo delle quote di spettanza generato da un'errata quota di partenza del de cuius.

L'analisi dello stato proprietario fin qui esposta è stata eseguita per acclarare l'effettiva titolarità della quota, ma benché siano emerse le problematiche illustrate, la quota pignorata è comunque minore della quota di cui dovrebbe essere proprietario l'esecutato e si può quindi procedere con la perizia di tale minore quota.

In data 6 gennaio 2024 è deceduta la madre dell'esecutato per cui il diritto di usufrutto sull'intero dell'immobile a suo favore non è più in essere. Nella titolarità dell'immobile essa è ancora inserita in attesa della successione.

BENE N° 13 - AREA URBANA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

In data 6 gennaio 2024 è deceduta la madre dell'esecutato per cui il diritto di usufrutto sull'intero dell'immobile a suo favore non è più in essere. Nella titolarità dell'immobile essa è ancora inserita in attesa della successione.

CONFINI

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA1

Il posto auto confina a Nord e a Ovest con corsia di manovra (mappale 2468 del foglio 31), a Sud con posto auto n.2 (sub 20 del mappale 2968 del foglio 31), a Est con area condominiale (sub 18 del mappale 2968 del foglio 31).

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA2

Il posto auto confina a Ovest con corsia di manovra (mappale 2468 del foglio 31), a Nord con posto auto n.1 (sub 19 del mappale 2968 del foglio 31), a Sud con posto auto n.3 (sub 21 del mappale 2968 del foglio 31), a Est con area condominiale (sub 18 del mappale 2968 del foglio 31).

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA3

Il posto auto confina a Ovest con corsia di manovra (mappale 2468 del foglio 31), a Nord con posto auto n.2 (sub 20 del mappale 2968 del foglio 31), a Sud con posto auto n.4 (sub 22 del mappale 2968 del foglio 31), a Est con area condominiale (sub 18 del mappale 2968 del foglio 31).

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA4

Il posto auto confina a Ovest con corsia di manovra (mappale 2468 del foglio 31), a Nord con posto auto n.3 (sub 21 del mappale 2968 del foglio 31), a Sud con posto auto n.5 (sub 23 del mappale 2968 del foglio 31), a Est con area condominiale (sub 18 del mappale 2968 del foglio 31).

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA5

Il posto auto confina a Ovest con corsia di manovra (mappale 2468 del foglio 31), a Nord con posto auto n.4 (sub 22 del mappale 2968 del foglio 31), a Sud con posto auto n.6 (sub 21 del mappale 2968 del foglio 31), a Est con area condominiale (sub 24 del mappale 2968 del foglio 31).

Il posto auto confina a Nord e a Ovest con corsia di manovra (mappale 2468 del foglio 31), a Sud con posto auto n.2 (sub 20 del mappale 2968 del foglio 31), a Est con area condominiale (sub 18 del mappale 2968 del foglio 31).

Il posto auto confina a Ovest con corsia di manovra (mappale 2468 del foglio 31), a Nord con posto auto n.6 (sub 24 del mappale 2968 del foglio 31), a Sud con posto auto n.8 (sub 26 del mappale 2968 del foglio 31), a Est con area condominiale (sub 18 del mappale 2968 del foglio 31).

Il posto auto confina a Sud e a Ovest con corsia di manovra (mappale 2468 del foglio 31), a Nord con posto auto n.7 (sub 25 del mappale 2968 del foglio 31), a Est e a Sud con area condominiale (sub 18 del mappale 2968 del foglio 31).

Il posto auto confina a Ovest con corsia di manovra (mappale 2468 del foglio 31), a Sud con mappale 1089 dello stesso foglio 31, a Nord e a Est con area condominiale (sub 18 del mappale 2968 del foglio 31).

L'area urbana confina a Sud e a Ovest con subalterno 1, costituito da corridoio comune di accesso a questa area e a quella subalterno 2, a Est con mappale 2468 dello stesso foglio 31, a Nord con subalterno 2 dello stesso mappale 1392.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	11,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:					11,00 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	10,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 13 - AREA URBANA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA1

Al momento di creazione della particella catastale, l'intestazione di questo immobile era corretta in quanto la somma delle quote di tutti gli intestatari era pari all'intero; dette quote corrispondevano alle quote di proprietà

dei singoli appartamenti del condominio. Successivamente le variazioni di intestazione di alcune quote, oggetto di passaggi di proprietà, sono state inserite non correttamente e all'oggi la somma delle singole quote supera l'intero.

Analizzando la quota interessata dalla presente Relazione peritale si evidenzia che la quota iniziale del padre dell'esecutato, correttamente pari a 1/9, è stata poi suddivisa in quote parziali la cui somma non giunge al valore iniziale; addirittura il citato padre dell'esecutato, nel frattempo deceduto, figura ancora proprietario per una quota di 1/27 e ciò è evidentemente un errore.

I parcheggi costituenti i beni da n.ro 4 a n.ro 12 della presente perizia sono stati realizzati in parte su terreno compreso nella corte originaria dell'edificio condominiale e in parte su un terreno identificato con il numero di particella 2469 del foglio 31, acquisito in forza del verbale di conciliazione nella causa tra il condominio e le proprietarie di terreni adiacenti, sottoscritto in data 09/05/2006, che, sebbene non sia mai stato trascritto, venne considerato negli aggiornamenti catastali. In data 14/06/2012 questo terreno venne accorpato al mappale 2968 relativo all'edificio condominiale e alla sua corte e vennero creati otto parcheggi identificati con i subalterni aventi i numeri da 10 a 17.

In data 08/08/2012 questi ultimi subalterni vennero fusi e frazionati nuovamente, aggiungendo un nono parcheggio ed arrivando alla suddivisione odierna che contempla i subalterni da 19 a 27.

La configurazione attuale dell'immobile deriva dalla sopra citata pratica di fusione e frazionamento del 08/06/2012: da allora i dati identificativi e la rendita non sono variati

Il dettaglio delle variazioni avvenute è visibile nelle allegate visure storiche.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA2

L'intestazione iniziale, al momento di creazione della particella catastale era corretta in quanto la somma delle quote era pari all'intero, corrispondenti alle quote di proprietà dei singoli appartamenti del condominio. Le modifiche successive relative a passaggi di proprietà delle singole quote appaiono non corrette e all'oggi si hanno quote che complessivamente superano l'intero.

Analizzando la quota interessata dalla presente relazione peritale si evidenzia che la quota iniziale del padre dell'esecutato, correttamente pari a 1/9, si è suddivisa in quote parziali la cui somma non giunge al valore iniziale e addirittura il citato padre dell'esecutato, nel frattempo deceduto, figura ancora proprietario per una quota di 1/27 e ciò è evidentemente un errore.

I parcheggi costituenti i beni da n.ro 4 a n.ro 12 della presente perizia sono stati realizzati in parte su terreno già parte della corte dell'edificio condominiale e in parte su un terreno identificato con il numero di particella 2469 del foglio 31, acquisito in forza del verbale di conciliazione nella causa tra il condominio e le proprietarie di terreni adiacenti, sottoscritto in data 09/05/2006. In data 14/06/2012 questo terreno venne accorpato al mappale 2968 contenente l'edificio condominiale e la corte attorno e vennero creati otto parcheggi identificati con i subalterni aventi i numeri da 10 a 17.

In data 08/08/2012 detti subalterni vennero fusi e rifrazionati aggiungendo un nono parcheggio ed arrivando alla situazione odierna in cui esistono i subalterni da 19 a 27.

La configurazione attuale dell'immobile deriva dalla sopra citata pratica di fusione e frazionamento del 08/06/2012: da allora i dati identificativi e la rendita non sono variati

Il dettaglio delle variazioni avvenute è visibile nelle allegate visure storiche.

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO
PA3**

L'intestazione iniziale, al momento di creazione della particella catastale era corretta in quanto la somma delle quote era pari all'intero, corrispondenti alle quote di proprietà dei singoli appartamenti del condominio. Le modifiche successive relative a passaggi di proprietà delle singole quote appaiono non corrette e all'oggi si hanno quote che complessivamente superano l'intero.

Analizzando la quota interessata dalla presente relazione peritale si evidenzia che la quota iniziale del padre dell'esecutato, correttamente pari a 1/9, si è suddivisa in quote parziali la cui somma non giunge al valore iniziale e addirittura il citato padre dell'esecutato, nel frattempo deceduto, figura ancora proprietario per una quota di 1/27 e ciò è evidentemente un errore.

I parcheggi costituenti i beni da n.ro 4 a n.ro 12 della presente perizia sono stati realizzati in parte su terreno già parte della corte dell'edificio condominiale e in parte su un terreno identificato con il numero di particella 2469 del foglio 31, acquisito in forza del verbale di conciliazione nella causa tra il condominio e le proprietarie di terreni adiacenti, sottoscritto in data 09/05/2006. In data 14/06/2012 questo terreno venne accorpato al mappale 2968 contenente l'edificio condominiale e la corte attorno e vennero creati otto parcheggi identificati con i subalterni aventi i numeri da 10 a 17.

In data 08/08/2012 detti subalterni vennero fusi e rifrazionati aggiungendo un nono parcheggio ed arrivando alla situazione odierna in cui esistono i subalterni da 19 a 27.

La configurazione attuale dell'immobile deriva dalla sopra citata pratica di fusione e frazionamento del 08/06/2012: da allora i dati identificativi e la rendita non sono variati

Il dettaglio delle variazioni avvenute è visibile nelle allegate visure storiche.

**BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO
PA4**

L'intestazione iniziale, al momento di creazione della particella catastale era corretta in quanto la somma delle quote era pari all'intero, corrispondenti alle quote di proprietà dei singoli appartamenti del condominio. Le modifiche successive relative a passaggi di proprietà delle singole quote appaiono non corrette e all'oggi si hanno quote che complessivamente superano l'intero.

Analizzando la quota interessata dalla presente relazione peritale si evidenzia che la quota iniziale del padre dell'esecutato, correttamente pari a 1/9, si è suddivisa in quote parziali la cui somma non giunge al valore iniziale e addirittura il citato padre dell'esecutato, nel frattempo deceduto, figura ancora proprietario per una quota di 1/27 e ciò è evidentemente un errore.

I parcheggi costituenti i beni da n.ro 4 a n.ro 12 della presente perizia sono stati realizzati in parte su terreno già parte della corte dell'edificio condominiale e in parte su un terreno identificato con il numero di particella 2469 del foglio 31, acquisito in forza del verbale di conciliazione nella causa tra il condominio e le proprietarie di terreni adiacenti, sottoscritto in data 09/05/2006. In data 14/06/2012 questo terreno venne accorpato al mappale 2968 contenente l'edificio condominiale e la corte attorno e vennero creati otto parcheggi identificati con i subalterni aventi i numeri da 10 a 17.

In data 08/08/2012 detti subalterni vennero fusi e rifrazionati aggiungendo un nono parcheggio ed arrivando alla situazione odierna in cui esistono i subalterni da 19 a 27.

La configurazione attuale dell'immobile deriva dalla sopra citata pratica di fusione e frazionamento del 08/06/2012: da allora i dati identificativi e la rendita non sono variati

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA5

L'intestazione iniziale, al momento di creazione della particella catastale era corretta in quanto la somma delle quote era pari all'intero, corrispondenti alle quote di proprietà dei singoli appartamenti del condominio. Le modifiche successive relative a passaggi di proprietà delle singole quote appaiono non corrette e all'oggi si hanno quote che complessivamente superano l'intero.

Analizzando la quota interessata dalla presente relazione peritale si evidenzia che la quota iniziale del padre dell'esecutato, correttamente pari a 1/9, si è suddivisa in quote parziali la cui somma non giunge al valore iniziale e addirittura il citato padre dell'esecutato, nel frattempo deceduto, figura ancora proprietario per una quota di 1/27 e ciò è evidentemente un errore.

I parcheggi costituenti i beni da n.ro 4 a n.ro 12 della presente perizia sono stati realizzati in parte su terreno già parte della corte dell'edificio condominiale e in parte su un terreno identificato con il numero di particella 2469 del foglio 31, acquisito in forza del verbale di conciliazione nella causa tra il condominio e le proprietarie di terreni adiacenti, sottoscritto in data 09/05/2006. In data 14/06/2012 questo terreno venne accorpato al mappale 2968 contenente l'edificio condominiale e la corte attorno e vennero creati otto parcheggi identificati con i subalterni aventi i numeri da 10 a 17.

In data 08/08/2012 detti subalterni vennero fusi e rifrazionati aggiungendo un nono parcheggio ed arrivando alla situazione odierna in cui esistono i subalterni da 19 a 27.

La configurazione attuale dell'immobile deriva dalla sopra citata pratica di fusione e frazionamento del 08/06/2012: da allora i dati identificativi e la rendita non sono variati

Il dettaglio delle variazioni avvenute è visibile nelle allegate visure storiche.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA6

L'intestazione iniziale, al momento di creazione della particella catastale era corretta in quanto la somma delle quote era pari all'intero, corrispondenti alle quote di proprietà dei singoli appartamenti del condominio. Le modifiche successive relative a passaggi di proprietà delle singole quote appaiono non corrette e all'oggi si hanno quote che complessivamente superano l'intero.

Analizzando la quota interessata dalla presente relazione peritale si evidenzia che la quota iniziale del padre dell'esecutato, correttamente pari a 1/9, si è suddivisa in quote parziali la cui somma non giunge al valore iniziale e addirittura il citato padre dell'esecutato, nel frattempo deceduto, figura ancora proprietario per una quota di 1/27 e ciò è evidentemente un errore.

I parcheggi costituenti i beni da n.ro 4 a n.ro 12 della presente perizia sono stati realizzati in parte su terreno già parte della corte dell'edificio condominiale e in parte su un terreno identificato con il numero di particella 2469 del foglio 31, acquisito in forza del verbale di conciliazione nella causa tra il condominio e le proprietarie di terreni adiacenti, sottoscritto in data 09/05/2006. In data 14/06/2012 questo terreno venne accorpato al mappale 2968 contenente l'edificio condominiale e la corte attorno e vennero creati otto parcheggi identificati con i subalterni aventi i numeri da 10 a 17.

In data 08/08/2012 detti subalterni vennero fusi e rifrazionati aggiungendo un nono parcheggio ed arrivando alla situazione odierna in cui esistono i subalterni da 19 a 27.

La configurazione attuale dell'immobile deriva dalla sopra citata pratica di fusione e frazionamento del 08/06/2012: da allora i dati identificativi e la rendita non sono variati

Il dettaglio delle variazioni avvenute è visibile nelle allegate visure storiche.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA7

L'intestazione iniziale, al momento di creazione della particella catastale era corretta in quanto la somma delle quote era pari all'intero, corrispondenti alle quote di proprietà dei singoli appartamenti del condominio. Le modifiche successive relative a passaggi di proprietà delle singole quote appaiono non corrette e all'oggi si hanno quote che complessivamente superano l'intero.

Analizzando la quota interessata dalla presente relazione peritale si evidenzia che la quota iniziale del padre dell'esecutato, correttamente pari a 1/9, si è suddivisa in quote parziali la cui somma non giunge al valore iniziale e addirittura il citato padre dell'esecutato, nel frattempo deceduto, figura ancora proprietario per una quota di 1/27 e ciò è evidentemente un errore.

I parcheggi costituenti i beni da n.ro 4 a n.ro 12 della presente perizia sono stati realizzati in parte su terreno già parte della corte dell'edificio condominiale e in parte su un terreno identificato con il numero di particella 2469 del foglio 31, acquisito in forza del verbale di conciliazione nella causa tra il condominio e le proprietarie di terreni adiacenti, sottoscritto in data 09/05/2006. In data 14/06/2012 questo terreno venne accorpato al mappale 2968 contenente l'edificio condominiale e la corte attorno e vennero creati otto parcheggi identificati con i subalterni aventi i numeri da 10 a 17.

In data 08/08/2012 detti subalterni vennero fusi e rifrazionati aggiungendo un nono parcheggio ed arrivando alla situazione odierna in cui esistono i subalterni da 19 a 27.

La configurazione attuale dell'immobile deriva dalla sopra citata pratica di fusione e frazionamento del 08/06/2012: da allora i dati identificativi e la rendita non sono variati

Il dettaglio delle variazioni avvenute è visibile nelle allegate visure storiche.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA8

L'intestazione iniziale, al momento di creazione della particella catastale era corretta in quanto la somma delle quote era pari all'intero, corrispondenti alle quote di proprietà dei singoli appartamenti del condominio. Le modifiche successive relative a passaggi di proprietà delle singole quote appaiono non corrette e all'oggi si hanno quote che complessivamente superano l'intero.

Analizzando la quota interessata dalla presente relazione peritale si evidenzia che la quota iniziale del padre dell'esecutato, correttamente pari a 1/9, si è suddivisa in quote parziali la cui somma non giunge al valore iniziale e addirittura il citato padre dell'esecutato, nel frattempo deceduto, figura ancora proprietario per una quota di 1/27 e ciò è evidentemente un errore.

I parcheggi costituenti i beni da n.ro 4 a n.ro 12 della presente perizia sono stati realizzati in parte su terreno già parte della corte dell'edificio condominiale e in parte su un terreno identificato con il numero di particella 2469 del foglio 31, acquisito in forza del verbale di conciliazione nella causa tra il condominio e le proprietarie di terreni adiacenti, sottoscritto in data 09/05/2006. In data 14/06/2012 questo terreno venne accorpato al mappale 2968 contenente l'edificio condominiale e la corte attorno e vennero creati otto parcheggi identificati con i subalterni aventi i numeri da 10 a 17.

In data 08/08/2012 detti subalterni vennero fusi e rifrazionati aggiungendo un nono parcheggio ed arrivando alla situazione odierna in cui esistono i subalterni da 19 a 27.

La configurazione attuale dell'immobile deriva dalla sopra citata pratica di fusione e frazionamento del

Il dettaglio delle variazioni avvenute è visibile nelle allegate visure storiche.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA9

L'intestazione iniziale, al momento di creazione della particella catastale era corretta in quanto la somma delle quote era pari all'intero, corrispondenti alle quote di proprietà dei singoli appartamenti del condominio. Le modifiche successive relative a passaggi di proprietà delle singole quote appaiono non corrette e all'oggi si hanno quote che complessivamente superano l'intero.

Analizzando la quota interessata dalla presente relazione peritale si evidenzia che la quota iniziale del padre dell'esecutato, correttamente pari a 1/9, si è suddivisa in quote parziali la cui somma non giunge al valore iniziale e addirittura il citato padre dell'esecutato, nel frattempo deceduto, figura ancora proprietario per una quota di 1/27 e ciò è evidentemente un errore.

I parcheggi costituenti i beni da n.ro 4 a n.ro 12 della presente perizia sono stati realizzati in parte su terreno già parte della corte dell'edificio condominiale e in parte su un terreno identificato con il numero di particella 2469 del foglio 31, acquisito in forza del verbale di conciliazione nella causa tra il condominio e le proprietarie di terreni adiacenti, sottoscritto in data 09/05/2006. In data 14/06/2012 questo terreno venne accorpato al mappale 2968 contenente l'edificio condominiale e la corte attorno e vennero creati otto parcheggi identificati con i subalerni aventi i numeri da 10 a 17.

In data 08/08/2012 detti subalerni vennero fusi e rifrazionati aggiungendo un nono parcheggio ed arrivando alla situazione odierna in cui esistono i subalerni da 19 a 27.

La configurazione attuale dell'immobile deriva dalla sopra citata pratica di fusione e frazionamento del 08/06/2012: da allora i dati identificativi e la rendita non sono variati

Il dettaglio delle variazioni avvenute è visibile nelle allegate visure storiche.

BENE N° 13 - AREA URBANA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA S.N.C.

L'intestazione dell'immobile è sempre stata corrispondente agli effettivi proprietari.

L'unità immobiliare urbana è stata creata in data 09/04/2001 con il passaggio a Catasto dei Fabbricati dell'esistente particella 1392 del Catasto Terreni. Con la stessa pratica la nuova particella urbana è stata suddivisa in tre subalerni: il subalterno 1 è un Bene Comune Non Censibile, il subalterno 2 è quello in oggetto e il subalterno 3 è di proprietà di terzi.

Trattandosi di "Area urbana" (categoria F1), non ha e non ha mai avuto rendita.

Il dettaglio delle variazioni avvenute è visibile nelle allegate visure storiche.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	2968	19	1	C6	1	11 mq	11 mq	44,88 €		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	2968	20	1	C6	1	12 mq	12 mq	48,96 €		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	2968	21	1	C6	1	12 mq	12 mq	48,96 €		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA4

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	31	2968	22	1	C6	1	12 mq	12 mq	48,96 €			

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA5

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	31	2968	23	1	C6	1	12 mq	12 mq	48,96 €			

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA6

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	31	2968	24	1	C6	1	12 mq	12 mq	48,96 €			

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA7

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	31	2968	25	1	C6	1	12 mq	12 mq	48,96 €			

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA8

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	31	2968	26	1	C6	1	12 mq	12 mq	48,96 €			

Corrispondenza catastale



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

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA9

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	31	2968	27	1	C6	1	10 mq	10 mq	40,8 €			

Corrispondenza catastale



BENE N° 13 - AREA URBANA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA S.N.C.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	1392	2		F1		12 mq				

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° 4 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA1

Lo stato conservativo del posto auto è buono: le strisce che lo delimitano sono ben visibili e l'asfalto della pavimentazione è integro.

Aste Giudiziarie

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA2

Lo stato conservativo del posto auto è buono: le strisce che lo delimitano sono ben visibili e l'asfalto della pavimentazione è integro.

Aste Giudiziarie

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA3

Lo stato conservativo del posto auto è buono: le strisce che lo delimitano sono ben visibili e l'asfalto della pavimentazione è integro.

Aste Giudiziarie

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA4

Lo stato conservativo del posto auto è buono: le strisce che lo delimitano sono ben visibili e l'asfalto della pavimentazione è integro.

Aste Giudiziarie

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA5

Lo stato conservativo del posto auto è buono: le strisce che lo delimitano sono ben visibili e l'asfalto della pavimentazione è integro.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA6

Lo stato conservativo del posto auto è buono: le strisce che lo delimitano sono ben visibili e l'asfalto della pavimentazione è integro.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA7

Lo stato conservativo del posto auto è buono: le strisce che lo delimitano sono ben visibili e l'asfalto della pavimentazione è integro.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA8

Lo stato conservativo del posto auto è buono: le strisce che lo delimitano sono ben visibili e l'asfalto della pavimentazione è integro.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA9

Lo stato conservativo del posto auto è buono: l'asfalto della pavimentazione è integro. Non sono presenti le strisce di delimitazione.

BENE N° 13 - AREA URBANA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA S.N.C.

L'area si presenta come un reliquo di terrazzamento agricolo tra gli alti muri di contenimento che definiscono i piazzali carrabili a servizio degli edifici condominiali dell'intorno. La struttura di sostegno del terrazzamento appare in buono stato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 13 - AREA URBANA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA S.N.C.

L'immobile è stato oggetto di asservimento quale parcheggio pertinenziale ai sensi della L.122/89 ("Legge Tognoli") all'appartamento bene n.3 della presente perizia, in quanto gli allora proprietari avevano presentato competente progetto per realizzare un terrapieno che portasse la quota del terreno a quella della sovrastante area carrabile per ricavare due posti auto (uno nel subalterno 2, oggetto di stima, e uno del subalterno 3, di proprietà di terzi). Pur avendo conseguito la Concessione Edilizia e asservito il terreno, i lavori non sono mai iniziati e il titolo edilizio è ormai scaduto. L'asservimento è rimasto benchè non vi sia materialmente un posto auto.

L'atto di asservimento in favore del Comune di Rapallo venne rogato dal Notaio Assunta Di Gennaro di Rapallo in data 06/07/2001, Rep.17254, e venne trascritto a Chiavari in data 13/07/2001 ai n.ri 5159/6481.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA1

Si tratta di un semplice parcheggio scoperto, delimitato da strisce di pittura gialla sull'asfalto dello spazio carrabile in cui sorge insieme agli altri 8 parcheggi realizzati contemporaneamente. Ha forma di trapezio rettangolo la cui altezza (corrispondente alla lunghezza di parcheggio) è pari a m 4,10 circa e le basi maggiore e minore (cioè le larghezze del parcheggio) sono pari rispettivamente a m 3,50 e m 1,80 circa. E' possibile parcheggiare un'auto del segmento medio di lunghezza non superiore a m 4,10.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA2

Si tratta di un semplice parcheggio scoperto, delimitato da strisce di pittura gialla sull'asfalto dello spazio carrabile in cui sorge insieme agli altri 8 parcheggi realizzati contemporaneamente. Ha forma di parallelogramma. E' possibile parcheggiare un'auto del segmento medio di lunghezza non superiore a m 4,20.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA3

Si tratta di un semplice parcheggio scoperto, delimitato da strisce di pittura gialla sull'asfalto dello spazio carrabile in cui sorge insieme agli altri 8 parcheggi realizzati contemporaneamente. Ha forma di parallelogramma. E' possibile parcheggiare un'auto del segmento medio di lunghezza non superiore a m 4,20.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA4

Si tratta di un semplice parcheggio scoperto, delimitato da strisce di pittura gialla sull'asfalto dello spazio carrabile in cui sorge insieme agli altri 8 parcheggi realizzati contemporaneamente. Ha forma di parallelogramma. E' possibile parcheggiare un'auto del segmento medio di lunghezza non superiore a m 4,20.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA5

Si tratta di un semplice parcheggio scoperto, delimitato da strisce di pittura gialla sull'asfalto dello spazio carrabile in cui sorge insieme agli altri 8 parcheggi realizzati contemporaneamente. Ha forma di parallelogramma. E' possibile parcheggiare un'auto del segmento medio di lunghezza non superiore a m 4,20.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA6

Si tratta di un semplice parcheggio scoperto, delimitato da strisce di pittura gialla sull'asfalto dello spazio carrabile in cui sorge insieme agli altri 8 parcheggi realizzati contemporaneamente. Ha forma di parallelogramma. E' possibile parcheggiare un'auto del segmento medio di lunghezza non superiore a m 4,20.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA7

Si tratta di un semplice parcheggio scoperto, delimitato da strisce di pittura gialla sull'asfalto dello spazio carrabile in cui sorge insieme agli altri 8 parcheggi realizzati contemporaneamente. Ha forma di parallelogramma. E' possibile parcheggiare un'auto del segmento medio di lunghezza non superiore a m 4,20.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA8

Si tratta di un semplice parcheggio scoperto, delimitato da strisce di pittura gialla sull'asfalto dello spazio carrabile in cui sorge insieme agli altri 8 parcheggi realizzati contemporaneamente. Ha forma di trapezio rettangolo. E' possibile parcheggiare un'auto del segmento medio piccolo di lunghezza non superiore a m 3,50.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA9

Si tratta di un semplice parcheggio scoperto di forma rettangolare avente lunghezza pari a m 4,50 e larghezza pari a m 2,10. E' possibile parcheggiare un'auto del segmento medio-alto. Si evidenzia che l'individuazione del posto auto è solo formale, essendo rappresentato negli elaborati grafici catastali, ma non vi è materializzazione in loco dei suoi contorni.

BENE N° 13 - AREA URBANA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA S.N.C.

Si tratta di un'area costituita da un reliquo dell'antica sistemazione terrazzata del versante, di connessione tra il piazzale carrabile esistente superiormente e quello posto ad una quota più bassa. Il terrazzamento su cui è ubicata è largo poco più di tre metri ed è sorretto da un muro presumibilmente in cemento armato alto circa 4 metri. Il confine tra i tre subalerni in cui è suddiviso il mappale 1392 non è materializzato. La pavimentazione è in parte in terra battuta e in parte in cemento degradato; vi sono alcuni alberi da frutto. Attualmente l'intera particella è utilizzata unitariamente come orto.

**ASTE
GIUDIZIARIE®
STATO DI OCCUPAZIONE**



BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA1

L'immobile è accessorio dell'appartamento bene n.3, occupato dall'esecutato.



BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA2



L'immobile è accessorio dell'appartamento bene n.3, occupato dall'esecutato.





BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA3

L'immobile è accessorio dell'appartamento bene n.3, occupato dall'esecutato.



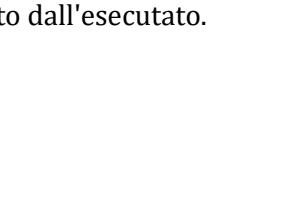
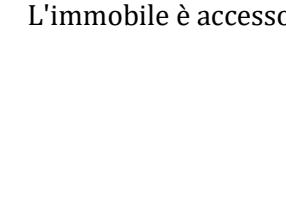
BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA4

L'immobile è accessorio dell'appartamento bene n.3, occupato dall'esecutato.



BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA5

L'immobile è accessorio dell'appartamento bene n.3, occupato dall'esecutato.



BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA6

L'immobile è accessorio dell'appartamento bene n.3, occupato dall'esecutato.



L'immobile è accessorio dell'appartamento bene n.3, occupato dall'esecutato.





BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA8

L'immobile è accessorio dell'appartamento bene n.3, occupato dall'usufruttuaria, madre dell'esecutato.



BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA9

L'immobile è accessorio dell'appartamento bene n.3, occupato dall'esecutato.



BENE N° 13 - AREA URBANA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA S.N.C.

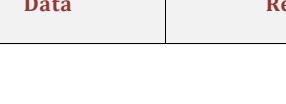
L'immobile è libero. Non è stato possibile accertare chi utilizzi l'area come orto.



PROVENIENZE VENTENNIALI

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1983 al 14/08/2018	**** Omissis ****	Cessione definitiva di alloggio già assegnato in locazione con patto di futura vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Riccardo Ridella di Genova	22/02/1983	10833	2783
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	26/02/1983	1209	1063
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Ufficio del Registro di Genova	24/02/1983	2090	
Dal 14/08/2018	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Genova Atti pubblici Successioni Rimborsi IVA	26/08/2019	245039/88888/19	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	02/09/2019	8146	6562
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/08/2018	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Verbale di pubblicazione testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Guglielmoni di Rapallo	30/01/2019	18032	8410
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	27/02/2019	1947	1552
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio DPGE UT Genova 1	27/02/2019	0/03558	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che l'atto di cessione definitiva di alloggio con cui il padre dell'esecutato divenne proprietario dell'appartamento comprende espressamente anche le parti condominiali, tra cui una striscia di terreno che oggi è parte dei posti auto costituenti i beni dal n.ro 4 al n.12 della presente perizia.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA2

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 22/02/1983 al	**** Omissis ****	Cessione definitiva di alloggio già assegnato in locazione con patto di futura vendita

14/08/2018		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Riccardo Ridella di Genova	22/02/1983	10833	2783
Trascrizione					
Presso	Data		Reg. gen.	Reg. part.	
Chiavari	26/02/1983		1209		1063
Registrazione					
Presso	Data		Reg. N°	Vol. N°	
Ufficio del Registro di Genova	24/02/1983		2090		
Dal 14/08/2018	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
Rogante	Data		Repertorio N°	Raccolta N°	
Agenzia delle Entrate - Ufficio Genova Atti pubblici Successioni Rimborsi IVA	26/08/2019		245039/88888/19		
Trascrizione					
Presso	Data		Reg. gen.	Reg. part.	
Chiavari	02/09/2019		8146		6562
Registrazione					
Presso	Data		Reg. N°	Vol. N°	
Dal 14/08/2018	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Verbale di pubblicazione testamento			
Rogante	Data		Repertorio N°	Raccolta N°	
Notaio Andrea Guglielmoni di Rapallo	30/01/2019		18032		8410
Trascrizione					
Presso	Data		Reg. gen.	Reg. part.	
Chiavari	27/02/2019		1947		1552
Registrazione					
Presso	Data		Reg. N°	Vol. N°	
Ufficio DPGE UT Genova 1	27/02/2019		0/03558		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che l'atto di cessione definitiva di alloggio con cui il padre dell'esecutato divenne proprietario dell'appartamento comprende espressamente anche le parti condominiali, tra cui una striscia di terreno che oggi è parte dei posti auto costituenti i beni dal n.ro 4 al n.12 della presente perizia.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1983 al 14/08/2018	**** Omissis ****	Cessione definitiva di alloggio già assegnato in locazione con patto di futura vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Riccardo Ridella di Genova	22/02/1983	10833	2783
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	26/02/1983	1209	1063
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Genova	24/02/1983	2090	
Dal 14/08/2018	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Genova Atti pubblici Successioni Rimborsi IVA	26/08/2019	245039/88888/19	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	02/09/2019	8146	6562
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/08/2018	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Verbale di pubblicazione testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Guglielmoni di Rapallo	30/01/2019	18032	8410
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	27/02/2019	1947	1552
	Registrazione				

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio DPGE UT Genova 1	27/02/2019	0/03558	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che l'atto di cessione definitiva di alloggio con cui il padre dell'esecutato divenne proprietario dell'appartamento comprende espressamente anche le parti condominiali, tra cui una striscia di terreno che oggi è parte dei posti auto costituenti i beni dal n.ro 4 al n.12 della presente perizia.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1983 al 14/08/2018	**** Omissis ****	Cessione definitiva di alloggio già assegnato in locazione con patto di futura vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Riccardo Ridella di Genova	22/02/1983	10833	2783
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	26/02/1983	1209	1063
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Genova	24/02/1983	2090	
Dal 14/08/2018	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Verbale di pubblicazione testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Guglielmoni di Rapallo	30/01/2019	18032	8410
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	27/02/2019	1947	1552
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio DPGE UT Genova 1	27/02/2019	0/03558	
Dal 14/08/2018	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			



	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Agenzia delle Entrate - Ufficio Genova Atti pubblici Successioni Rimborси IVA	26/08/2019	245039/88888/19		
Trascrizione				
Chiavari	Presso Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	02/09/2019	8146	6562	
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;

Si evidenzia che l'atto di cessione definitiva di alloggio con cui il padre dell'esecutato divenne proprietario dell'appartamento comprende espressamente anche le parti condominiali, tra cui una striscia di terreno che oggi è parte dei posti auto costituenti i beni dal n.ro 4 al n.12 della presente perizia.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1983 al 14/08/2018	**** Omissis ****	Cessione definitiva di alloggio già assegnato in locazione con patto di futura vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Riccardo Ridella di Genova	22/02/1983	10833	2783
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	26/02/1983	1209	1063
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Genova	24/02/1983	2090	
Atto per causa di morte - Verbale di pubblicazione testamento					
Dal 14/08/2018	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Guglielmoni di Rapallo	30/01/2019	18032	8410

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	27/02/2019	1947	1552
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio DPGE UT Genova 1	27/02/2019	0/03558	
Dal 14/08/2018	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Genova Atti pubblici Successioni Rimborsi IVA	26/08/2019	245039/88888/19	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	02/09/2019	8146	6562
		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;

Si evidenzia che l'atto di cessione definitiva di alloggio con cui il padre dell'esecutato divenne proprietario dell'appartamento comprende espressamente anche le parti condominiali, tra cui una striscia di terreno che oggi è parte dei posti auto costituenti i beni dal n.ro 4 al n.12 della presente perizia.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1983 al 14/08/2018	**** Omissis ****	Cessione definitiva di alloggio già assegnato in locazione con patto di futura vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Riccardo Ridella di Genova	22/02/1983	10833	2783
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	26/02/1983	1209	1063

Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Genova	24/02/1983	2090	
Dal 14/08/2018	Atto per causa di morte - Verbale di pubblicazione testamento			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Andrea Guglielmoni di Rapallo	30/01/2019	18032	8410
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Chiavari	27/02/2019	1947	1552
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio DPGE UT Genova 1	27/02/2019	0/03558	
Dal 14/08/2018	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Agenzia delle Entrate - Ufficio Genova Atti pubblici Successioni Rimborsi IVA	26/08/2019	245039/88888/19	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Chiavari	02/09/2019	8146	6562
	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;

Si evidenzia che l'atto di cessione definitiva di alloggio con cui il padre dell'esecutato divenne proprietario dell'appartamento comprende espressamente anche le parti condominiali, tra cui una striscia di terreno che oggi è parte dei posti auto costituenti i beni dal n.ro 4 al n.12 della presente perizia.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA7

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1983 al 14/08/2018	**** Omissis ****	Cessione definitiva di alloggio già assegnato in locazione con patto di futura vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Riccardo Ridella di Genova	22/02/1983	10833	2783
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	26/02/1983	1209	1063
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Genova	24/02/1983	2090	
Dal 14/08/2018	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Genova Atti pubblici Successioni Rimborsi IVA	26/08/2019	245039/88888/19	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	02/09/2019	8146	6562
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/08/2018	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Verbale di pubblicazione testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Guglielmoni di Rapallo	30/01/2019	18032	8410
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	27/02/2019	1947	1552
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio DPGE UT Genova 1	27/02/2019	0/03558	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

• Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che l'atto di cessione definitiva di alloggio con cui il padre dell'esecutato divenne proprietario dell'appartamento comprende espressamente anche le parti condominiali, tra cui una striscia di terreno che oggi è parte dei posti auto costituenti i beni dal n.ro 4 al n.12 della presente perizia.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1983 al 14/08/2018	**** Omissis ****	Cessione definitiva di alloggio già assegnato in locazione con patto di futura vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Riccardo Ridella di Genova	22/02/1983	10833	2783
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	26/02/1983	1209	1063
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Genova	24/02/1983	2090	
Dal 14/08/2018	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Verbale di pubblicazione testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Guglielmoni di Rapallo	30/01/2019	18032	8410
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	27/02/2019	1947	1552
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio DPGE UT Genova 1	27/02/2019	0/03558	
Dal 14/08/2018	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Genova Atti pubblici Successioni Rimborsi IVA	26/08/2019	245039/88888/19	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



Chiavari	02/09/2019	8146	6562
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;

Si evidenzia che l'atto di cessione definitiva di alloggio con cui il padre dell'esecutato divenne proprietario dell'appartamento comprende espressamente anche le parti condominiali, tra cui una striscia di terreno che oggi è parte dei posti auto costituenti i beni dal n.ro 4 al n.12 della presente perizia.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1983 al 14/08/2018	**** Omissis ****	Cessione definitiva di alloggio già assegnato in locazione con patto di futura vendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Notaio Riccardo Ridella di Genova	22/02/1983	10833	2783	
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Chiavari	26/02/1983	1209	1063	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio del Registro di Genova	24/02/1983	2090		
Dal 14/08/2018	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Verbale di pubblicazione testamento			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Notaio Andrea Guglielmoni di Rapallo	30/01/2019	18032	8410	
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Chiavari	27/02/2019	1947	1552	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio DPGE UT	27/02/2019	0/03558		

Dal 14/08/2018	**** Omissis ****	Genova 1		
Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Agenzia delle Entrate - Ufficio Genova Atti pubblici Successioni Rimborsi IVA	26/08/2019	245039/88888/19	
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Chiavari	02/09/2019	8146	6562
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;

Si evidenzia che l'atto di cessione definitiva di alloggio con cui il padre dell'esecutato divenne proprietario dell'appartamento comprende espressamente anche le parti condominiali, tra cui una striscia di terreno che oggi è parte dei posti auto costituenti i beni dal n.ro 4 al n.12 della presente perizia.

BENE N° 13 - AREA URBANA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 10/07/1971 al 17/04/1975	**** Omissis ****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Paolo Garbarino di Rapallo	10/07/1971	22089	15555	
Trascrizione						
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Chiavari	21/07/1971	4821	4136	
Registrazione						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Rapallo	16/07/1971	945	173	
Dal 17/04/1975 al 06/07/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2001 al 14/08/2018	**** Omissis ****	Ufficio del Registro di Rapallo		8	919
Divisione					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Assunta Di Gennaro di Rapallo	06/07/2001	17254	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	13/07/2001	6480	5158
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rapallo	12/07/2001	113	2V
Dal 14/08/2018	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Genova Atti pubblici Successioni Rimborsi IVA	26/08/2019	245039/88888/19	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	02/09/2019	8146	6562
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/08/2018	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Verbale di pubblicazione testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Guglielmoni di Rapallo	30/01/2019	18032	8410
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	27/02/2019	1947	1552
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio DPGE UT Genova 1	27/02/2019	0/03558	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- Atto esecutivo o cautelare - Sentenza di sequestro conservativo**

Trascritto a Chiavari il 05/04/2023

Reg. gen. 3524 - Reg. part. 2905

Quota: 40/1620

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il sequestro conservativo è autorizzato sino alla concorrenza della somma di Euro 100.000,00."

Annotazioni a trascrizioni

- Sentenza di condanna esecutiva**

Trascritto a Chiavari il 23/07/2024

Reg. gen. 7491 - Reg. part. 509

Quota: 40/1620

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il Tribunale di Genova definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, dichiara e condanna il convenuto **** Omissis **** al pagamento a favore di **** Omissis **** della somma di Euro 75.136,77 oltre agli interessi corrispettivi come indicato in parte motiva. Dichiara tenuto e condanna **** Omissis **** alla rifusione in favore dell'attore **** Omissis **** delle spese di lite che liquida in Euro 4.339,00 ed Euro 8.000,00 per compensi professionali, rispettivamente per la fase cautelare e per la fase di merito, oltre il 15% di spese forfettarie, IVA e CPA ove dovuta come per Legge, oltre esborsi CU e marche per la fase cautelare di merito, ed Euro 294,00 per spese di trascrizione."

Il costo di cancellazione della trascrizione del pignoramento è pari a Euro 294,00.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Atto esecutivo o cautelare - Sentenza di sequestro conservativo**

Trascritto a Chiavari il 05/04/2023

Reg. gen. 3524 - Reg. part. 2905

Quota: 40/1620

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il sequestro conservativo è autorizzato sino alla concorrenza della somma di Euro 100.000,00."

Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza di condanna esecutiva**

Trascritto a Chiavari il 23/07/2024

Reg. gen. 7491 - Reg. part. 509

Quota: 40/1620

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il Tribunale di Genova definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, dichiara e condanna il convenuto **** Omissis **** al pagamento a favore di **** Omissis **** della somma di Euro 75.136,77 oltre agli interessi corrispettivi come indicato in parte motiva. Dichiara tenuto e condanna **** Omissis **** alla rifusione in favore dell'attore **** Omissis **** delle spese di lite che liquida in Euro 4.339,00 ed Euro 8.000,00 per compensi professionali, rispettivamente per la fase cautelare e per la fase di merito, oltre il 15% di spese forfettarie, IVA e CPA ove dovuta come per Legge, oltre esborsi CU e marche per la fase cautelare di merito, ed Euro 294,00 per spese di trascrizione."

Oneri di cancellazione

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

• **Atto esecutivo o cautelare - Sentenza di sequestro conservativo**

Trascritto a Chiavari il 05/04/2023

Reg. gen. 3524 - Reg. part. 2905

Quota: 40/1620

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il sequestro conservativo è autorizzato sino alla concorrenza della somma di Euro 100.000,00."

Annotazioni a trascrizioni

• **Sentenza di condanna esecutiva**

Trascritto a Chiavari il 23/07/2024

Reg. gen. 7491 - Reg. part. 509

Quota: 40/1620

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il Tribunale di Genova definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, dichiara e condanna il convenuto **** Omissis **** al pagamento a favore di **** Omissis **** della somma di Euro 75.136,77 oltre agli interessi corrispettivi come indicato in parte motiva. Dichiara tenuto e condanna **** Omissis **** alla rifusione in favore dell'attore **** Omissis **** delle spese di lite che liquida in Euro 4.339,00 ed Euro 8.000,00 per compensi professionali, rispettivamente per la fase cautelare e per la fase di merito, oltre il 15% di spese forfettarie, IVA e CPA ove dovuta come per Legge, oltre esborsi CU e marche per la fase cautelare di merito, ed Euro 294,00 per spese di trascrizione."

Oneri di cancellazione

Il costo di cancellazione della trascrizione del pignoramento è pari a Euro 294,00.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Sentenza di sequestro conservativo**

Trascritto a Chiavari il 05/04/2023

Reg. gen. 3524 - Reg. part. 2905

Quota: 40/1620

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il sequestro conservativo è autorizzato sino alla concorrenza della somma di Euro 100.000,00."

Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza di condanna esecutiva**

Trascritto a Chiavari il 23/07/2024

Reg. gen. 7491 - Reg. part. 509

Quota: 40/1620

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il Tribunale di Genova definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, dichiara e condanna il convenuto **** Omissis **** al pagamento a favore di **** Omissis **** della somma di Euro 75.136,77 oltre agli interessi corrispettivi come indicato in parte motiva. Dichiara tenuto e condanna **** Omissis **** alla rifusione in favore dell'attore **** Omissis **** delle spese di lite che liquida in Euro 4.339,00 ed Euro 8.000,00 per compensi professionali, rispettivamente per la fase cautelare e per la fase di merito, oltre il 15% di spese forfettarie, IVA e CPA ove dovuta come per Legge, oltre esborsi CU e marche per la fase cautelare di merito, ed Euro 294,00 per spese di trascrizione."

Oneri di cancellazione

Il costo di cancellazione della trascrizione del pignoramento è pari a Euro 294,00.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Sentenza di sequestro conservativo**

Trascritto a Chiavari il 05/04/2023

Reg. gen. 3524 - Reg. part. 2905

Quota: 40/1620

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il sequestro conservativo è autorizzato sino alla concorrenza della somma di Euro 100.000,00."

Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza di condanna esecutiva**

Trascritto a Chiavari il 23/07/2024

Reg. gen. 7491 - Reg. part. 509

Quota: 40/1620

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il Tribunale di Genova definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, dichiara e condanna il convenuto **** Omissis **** al pagamento a favore di **** Omissis **** della somma di Euro 75.136,77 oltre agli interessi corrispettivi come indicato in parte motiva. Dichiara tenuto e condanna **** Omissis **** alla rifusione in favore dell'attore **** Omissis **** delle spese di lite che liquida in Euro 4.339,00 ed Euro 8.000,00 per compensi professionali, rispettivamente per la fase cautelare e per la fase di merito, oltre il 15% di spese forfettarie, IVA e CPA ove dovuta come per Legge, oltre esborsi CU e marche per la fase cautelare di merito, ed Euro 294,00 per spese di trascrizione."

Oneri di cancellazione

Il costo di cancellazione della trascrizione del pignoramento è pari a Euro 294,00.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Atto esecutivo o cautelare - Sentenza di sequestro conservativo**

Trascritto a Chiavari il 05/04/2023

Reg. gen. 3524 - Reg. part. 2905

Quota: 40/1620

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il sequestro conservativo è autorizzato sino alla concorrenza della somma di Euro 100.000,00."

Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza di condanna esecutiva**

Trascritto a Chiavari il 23/07/2024

Reg. gen. 7491 - Reg. part. 509

Quota: 40/1620

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il Tribunale di Genova definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, dichiara e condanna il convenuto **** Omissis **** al pagamento a favore di **** Omissis **** della somma di Euro 75.136,77 oltre agli interessi corrispettivi come indicato in parte motiva. Dichiara tenuto e condanna **** Omissis **** alla rifusione in favore dell'attore **** Omissis **** delle spese di lite che liquida in Euro 4.339,00 ed Euro 8.000,00 per compensi professionali, rispettivamente per la fase cautelare e per la fase di merito, oltre il 15% di spese forfettarie, IVA e CPA ove dovuta come per Legge, oltre esborsi CU e marche per la fase cautelare di merito, ed Euro 294,00 per spese di trascrizione."

Oneri di cancellazione

Il costo di cancellazione della trascrizione del pignoramento è pari a Euro 294,00.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Atto esecutivo o cautelare - Sentenza di sequestro conservativo**

Trascritto a Chiavari il 05/04/2023



Reg. gen. 3524 - Reg. part. 2905

Quota: 40/1620

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il sequestro conservativo è autorizzato sino alla concorrenza della somma di Euro 100.000,00."

Annotazioni a trascrizioni



- Sentenza di condanna esecutiva**

Trascritto a Chiavari il 23/07/2024

Reg. gen. 7491 - Reg. part. 509

Quota: 40/1620

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il Tribunale di Genova definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, dichiara e condanna il convenuto **** Omissis **** al pagamento a favore di **** Omissis **** della somma di Euro 75.136,77 oltre agli interessi corrispettivi come indicato in parte motiva. Dichiara tenuto e condanna **** Omissis **** alla rifusione in favore dell'attore **** Omissis **** delle spese di lite che liquida in Euro 4.339,00 ed Euro 8.000,00 per compensi professionali, rispettivamente per la fase cautelare e per la fase di merito, oltre il 15% di spese forfettarie, IVA e CPA ove dovuta come per Legge, oltre esborsi CU e marche per la fase cautelare di merito, ed Euro 294,00 per spese di trascrizione."

Oneri di cancellazione



Il costo di cancellazione della trascrizione del pignoramento è pari a Euro 294,00.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni



- Atto esecutivo o cautelare - Sentenza di sequestro conservativo**

Trascritto a Chiavari il 05/04/2023

Reg. gen. 3524 - Reg. part. 2905

Quota: 40/1620

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il sequestro conservativo è autorizzato sino alla concorrenza della somma di Euro 100.000,00."

Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza di condanna esecutiva**

Trascritto a Chiavari il 23/07/2024

Reg. gen. 7491 - Reg. part. 509

Quota: 40/1620

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il Tribunale di Genova definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, dichiara e condanna il convenuto **** Omissis **** al pagamento a favore di **** Omissis **** della somma di Euro 75.136,77 oltre agli interessi corrispettivi come indicato in parte motiva. Dichiara tenuto e condanna **** Omissis **** alla rifusione in favore dell'attore **** Omissis **** delle spese di lite che liquida in Euro 4.339,00 ed Euro 8.000,00 per compensi professionali, rispettivamente per la fase cautelare e per la fase di merito, oltre il 15% di spese forfettarie, IVA e CPA ove dovuta come per Legge, oltre esborsi CU e marche per la fase cautelare di merito, ed Euro 294,00 per spese di trascrizione."

Oneri di cancellazione

Il costo di cancellazione della trascrizione del pignoramento è pari a Euro 294,00.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA9

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Sentenza di sequestro conservativo**

Trascritto a Chiavari il 05/04/2023

Reg. gen. 3524 - Reg. part. 2905

Quota: 40/1620

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il sequestro conservativo è autorizzato sino alla concorrenza della somma di Euro 100.000,00."

Annotazioni a trascrizioni



• **Sentenza di condanna esecutiva**

Trascritto a Chiavari il 23/07/2024

Reg. gen. 7491 - Reg. part. 509

Quota: 40/1620

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il Tribunale di Genova definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, dichiara e condanna il convenuto **** Omissis **** al pagamento a favore di **** Omissis **** della somma di Euro 75.136,77 oltre agli interessi corrispettivi come indicato in parte motiva. Dichiara tenuto e condanna **** Omissis **** alla rifusione in favore dell'attore **** Omissis **** delle spese di lite che liquida in Euro 4.339,00 ed Euro 8.000,00 per compensi professionali, rispettivamente per la fase cautelare e per la fase di merito, oltre il 15% di spese forfettarie, IVA e CPA ove dovuta come per Legge, oltre esborsi CU e marche per la fase cautelare di merito, ed Euro 294,00 per spese di trascrizione."



Oneri di cancellazione

Il costo di cancellazione della trascrizione del pignoramento è pari a Euro 294,00.



BENE N° 13 - AREA URBANA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



• **Sentenza di condanna esecutiva**

Trascritto a Chiavari il 23/07/2024

Reg. gen. 7491 - Reg. part. 509

Quota: 40/1620

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il sequestro conservativo è autorizzato sino alla concorrenza della somma di Euro 100.000,00."

Annotazioni a trascrizioni



• **Sentenza di condanna esecutiva**

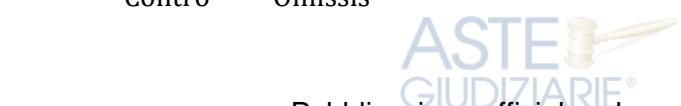
Trascritto a Chiavari il 23/07/2024

Reg. gen. 7491 - Reg. part. 509

Quota: 40/1620

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

Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il Tribunale di Genova definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, dichiara e condanna il convenuto **** Omissis **** al pagamento a favore di **** Omissis **** della somma di Euro 75.136,77 oltre agli interessi corrispettivi come indicato in parte motiva. Dichiara tenuto e condanna **** Omissis **** alla rifusione in favore dell'attore **** Omissis **** delle spese di lite che liquida in Euro 4.339,00 ed Euro 8.000,00 per compensi professionali, rispettivamente per la fase cautelare e per la fase di merito, oltre il 15% di spese forfettarie, IVA e CPA ove dovuta come per Legge, oltre esborsi CU e marche per la fase cautelare di merito, ed Euro 294,00 per spese di trascrizione."

Oneri di cancellazione

Il costo di cancellazione della trascrizione del pignoramento è pari a Euro 294,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA1

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

I posti auto costituenti i beni dal n.ro 4 al n.ro 11 della presente perizia sono stati realizzati in forza di Permesso di Costruire n.1345 del 27 ottobre 2006.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto agli elaborati grafici del permesso di costruire sopra riportato sia per quanto riguarda la conformazione dell'aiola tra i parcheggi, sia per quella del muro di contenimento della rampa che sale al condominio, sia per il taglio degli alberi di alto fusto esistenti.

La situazione è regolarizzabile tramite accertamento di compatibilità paesaggistica comprensivo di nuova messa a dimora di piante dal momento che gli interventi sono stati realizzati senza l'autorizzazione paesaggistica. Il costo complessivo per la regolarizzazione degli otto posti auto è stimabile in €.9.000,00, di cui €.516,00 per sanzione, €.366,00 per diritti segreteria, €.32,00 per marche da bollo, €.3.000,00 di spese tecniche per redazione e presentazione della pratica; la somma restante sarà necessaria per l'acquisto e la messa a dimora dei nuovi alberi.

Per calcolare la detrazione da applicare al valore del bene relativa alla sua regolarizzazione si dovrà dividere l'importo di €.9.000,00 per otto e successivamente moltiplicare il risultato per la quota pignorata, pari al 2,45%. L'importo risultante è € 27,75.

La pratica di regolarizzazione dovrà essere condotta unitariamente da tutti i comproprietari.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA2

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

I posti auto costituenti i beni dal n.ro 4 al n.ro 11 della presente perizia sono stati realizzati in forza di Permesso di Costruire n.1345 del 27 ottobre 2006.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto agli elaborati grafici del permesso di costruire sopra riportato sia per quanto riguarda la conformazione dell'aiola tra i parcheggi, sia per quella del muro di contenimento della rampa che sale al condominio, sia per il taglio degli alberi di alto fusto esistenti.

La situazione è regolarizzabile tramite accertamento di compatibilità paesaggistica comprensivo di nuova messa a dimora di piante dal momento che gli interventi sono stati realizzati senza l'autorizzazione paesaggistica. Il costo complessivo per la regolarizzazione degli otto posti auto è stimabile in €.9.000,00, di cui €.516,00 per sanzione, €.366,00 per diritti segreteria, €.32,00 per marche da bollo, €.3.000,00 di spese tecniche per redazione e presentazione della pratica; la somma restante sarà necessaria per l'acquisto e la messa a dimora dei nuovi alberi.

Per calcolare la detrazione da applicare al valore del bene relativa alla sua regolarizzazione si dovrà dividere l'importo di €.9.000,00 per otto e successivamente moltiplicare il risultato per la quota pignorata, pari al 2,45%. L'importo risultante è € 27,75.

La pratica di regolarizzazione dovrà essere condotta unitariamente da tutti i comproprietari.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA3

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

I posti auto costituenti i beni dal n.ro 4 al n.ro 11 della presente perizia sono stati realizzati in forza di Permesso di Costruire n.1345 del 27 ottobre 2006.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto agli elaborati grafici del permesso di costruire sopra riportato sia per quanto riguarda la conformazione dell'aiola tra i parcheggi, sia per quella del muro di contenimento della rampa che sale al condominio, sia per il taglio degli alberi di alto fusto esistenti.

La situazione è regolarizzabile tramite accertamento di compatibilità paesaggistica comprensivo di nuova messa a dimora di piante dal momento che gli interventi sono stati realizzati senza l'autorizzazione paesaggistica. Il costo complessivo per la regolarizzazione degli otto posti auto è stimabile in €.9.000,00, di cui €.516,00 per sanzione, €.366,00 per diritti segreteria, €.32,00 per marche da bollo, €.3.000,00 di spese tecniche per redazione e presentazione della pratica; la somma restante sarà necessaria per l'acquisto e la messa a dimora dei nuovi alberi.

Per calcolare la detrazione da applicare al valore del bene relativa alla sua regolarizzazione si dovrà dividere l'importo di €.9.000,00 per otto e successivamente moltiplicare il risultato per la quota pignorata, pari al 2,45%. L'importo risultante è € 27,75.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA4

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

I posti auto costituenti i beni dal n.ro 4 al n.ro 11 della presente perizia sono stati realizzati in forza di Permesso di Costruire n.1345 del 27 ottobre 2006.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto agli elaborati grafici del permesso di costruire sopra riportato sia per quanto riguarda la conformazione dell'aiola tra i parcheggi, sia per quella del muro di contenimento della rampa che sale al condominio, sia per il taglio degli alberi di alto fusto esistenti.

La situazione è regolarizzabile tramite accertamento di compatibilità paesaggistica comprensivo di nuova messa a dimora di piante dal momento che gli interventi sono stati realizzati senza l'autorizzazione paesaggistica. Il costo complessivo per la regolarizzazione degli otto posti auto è stimabile in €.9.000,00, di cui €.516,00 per sanzione, €.366,00 per diritti segreteria, €.32,00 per marche da bollo, €.3.000,00 di spese tecniche per redazione e presentazione della pratica; la somma restante sarà necessaria per l'acquisto e la messa a dimora dei nuovi alberi.

Per calcolare la detrazione da applicare al valore del bene relativa alla sua regolarizzazione si dovrà dividere l'importo di €.9.000,00 per otto e successivamente moltiplicare il risultato per la quota pignorata, pari al 2,45%. L'importo risultante è € 27,75.

La pratica di regolarizzazione dovrà essere condotta unitariamente da tutti i comproprietari.

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

I posti auto costituenti i beni dal n.ro 4 al n.ro 11 della presente perizia sono stati realizzati in forza di Permesso di Costruire n.1345 del 27 ottobre 2006.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto agli elaborati grafici del permesso di costruire sopra riportato sia per quanto riguarda la conformazione dell'aiola tra i parcheggi, sia per quella del muro di contenimento della rampa che sale al condominio, sia per il taglio degli alberi di alto fusto esistenti.

La situazione è regolarizzabile tramite accertamento di compatibilità paesaggistica comprensivo di nuova messa a dimora di piante dal momento che gli interventi sono stati realizzati senza l'autorizzazione paesaggistica. Il costo complessivo per la regolarizzazione degli otto posti auto è stimabile in €.9.000,00, di cui €.516,00 per sanzione, €.366,00 per diritti segreteria, €.32,00 per marche da bollo, €.3.000,00 di spese tecniche per redazione e presentazione della pratica; la somma restante sarà necessaria per l'acquisto e la messa a dimora dei nuovi alberi.

Per calcolare la detrazione da applicare al valore del bene relativa alla sua regolarizzazione si dovrà dividere l'importo di €.9.000,00 per otto e successivamente moltiplicare il risultato per la quota pignorata, pari al 2,45%. L'importo risultante è € 27,75.

La pratica di regolarizzazione dovrà essere condotta unitariamente da tutti i comproprietari.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA6

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

I posti auto costituenti i beni dal n.ro 4 al n.ro 11 della presente perizia sono stati realizzati in forza di Permesso di Costruire n.1345 del 27 ottobre 2006.



Lo stato dei luoghi è difforme rispetto agli elaborati grafici del permesso di costruire sopra riportato sia per quanto riguarda la conformazione dell'aiola tra i parcheggi, sia per quella del muro di contenimento della rampa che sale al condominio, sia per il taglio degli alberi di alto fusto esistenti.

La situazione è regolarizzabile tramite accertamento di compatibilità paesaggistica comprensivo di nuova messa a dimora di piante dal momento che gli interventi sono stati realizzati senza l'autorizzazione paesaggistica. Il costo complessivo per la regolarizzazione degli otto posti auto è stimabile in €.9.000,00, di cui €.516,00 per sanzione, €.366,00 per diritti segreteria, €.32,00 per marche da bollo, €.3.000,00 di spese tecniche per redazione e presentazione della pratica; la somma restante sarà necessaria per l'acquisto e la messa a dimora dei nuovi alberi.

Per calcolare la detrazione da applicare al valore del bene relativa alla sua regolarizzazione si dovrà dividere l'importo di €.9.000,00 per otto e successivamente moltiplicare il risultato per la quota pignorata, pari al 2,45%. L'importo risultante è € 27,75.

La pratica di regolarizzazione dovrà essere condotta unitariamente da tutti i comproprietari.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA7

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

I posti auto costituenti i beni dal n.ro 4 al n.ro 11 della presente perizia sono stati realizzati in forza di Permesso di Costruire n.1345 del 27 ottobre 2006.



Lo stato dei luoghi è difforme rispetto agli elaborati grafici del permesso di costruire sopra riportato sia per quanto riguarda la conformazione dell'aiola tra i parcheggi, sia per quella del muro di contenimento della rampa che sale al condominio, sia per il taglio degli alberi di alto fusto esistenti.

La situazione è regolarizzabile tramite accertamento di compatibilità paesaggistica comprensivo di nuova messa a dimora di piante dal momento che gli interventi sono stati realizzati senza l'autorizzazione

paesaggistica. Il costo complessivo per la regolarizzazione degli otto posti auto è stimabile in €.9.000,00, di cui €.516,00 per sanzione, €.366,00 per diritti segreteria, €.32,00 per marche da bollo, €.3.000,00 di spese tecniche per redazione e presentazione della pratica; la somma restante sarà necessaria per l'acquisto e la messa a dimora dei nuovi alberi.

Per calcolare la detrazione da applicare al valore del bene relativa alla sua regolarizzazione si dovrà dividere l'importo di €.9.000,00 per otto e successivamente moltiplicare il risultato per la quota pignorata, pari al 2,45%. L'importo risultante è € 27,75.

La pratica di regolarizzazione dovrà essere condotta unitariamente da tutti i comproprietari.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA8

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

I posti auto costituenti i beni dal n.ro 4 al n.ro 11 della presente perizia sono stati realizzati in forza di Permesso di Costruire n.1345 del 27 ottobre 2006.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto agli elaborati grafici del permesso di costruire sopra riportato sia per quanto riguarda la conformazione dell'aiola tra i parcheggi, sia per quella del muro di contenimento della rampa che sale al condominio, sia per il taglio degli alberi di alto fusto esistenti.

La situazione è regolarizzabile tramite accertamento di compatibilità paesaggistica comprensivo di nuova messa a dimora di piante dal momento che gli interventi sono stati realizzati senza l'autorizzazione paesaggistica. Il costo complessivo per la regolarizzazione degli otto posti auto è stimabile in €.9.000,00, di cui €.516,00 per sanzione, €.366,00 per diritti segreteria, €.32,00 per marche da bollo, €.3.000,00 di spese tecniche per redazione e presentazione della pratica; la somma restante sarà necessaria per l'acquisto e la messa a dimora dei nuovi alberi.

Per calcolare la detrazione da applicare al valore del bene relativa alla sua regolarizzazione si dovrà dividere l'importo di €.9.000,00 per otto e successivamente moltiplicare il risultato per la quota pignorata, pari al 2,45%. L'importo risultante è € 27,75.

La pratica di regolarizzazione dovrà essere condotta unitariamente da tutti i comproprietari.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA9

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

Il posto auto non è materializzato con strisce a terra, ma visto che esso è stato denunciato al Catasto, lo si deve considerare formalmente realizzato senza alcun titolo edilizio, per cui urbanisticamente non regolare.

Mancando il titolo autorizzativo sarà necessario presentare competente pratica di sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01,c contemplante il rilascio di un permesso di costruire in sanatoria. La spesa complessiva per la regolarizzazione è stimabile pari a €.5.600,00, costituita da €.2.800,00 per oneri urbanistici raddoppiati per sanzionare la mancanza di titolo preventivo, €.300,00 per diritti di segreteria ed €.2.500,00 per spese tecniche per la redazione della pratica. L'importo di €.5.600,00 sarà da detrarre dal valore nella misura della quota pignorata pari al 2,45%, per un importo finale di €.137,00.

Tale pratica di regolarizzazione dovrà essere condotta unitariamente da tutti i comproprietari.

BENE N° 13 - AREA URBANA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA S.N.C.

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 non risulta agibile.

Per l'intero mappale 1392 era stato presentato un progetto per realizzare due posti auto che conseguì il Permesso di Costruire n.8960 del 15/04/2004. Le opere non vennero mai iniziata per cui il titolo è all'oggi decaduto.

Dalla ricerca effettuata presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale non sono emerse altre pratiche edilizie riguardanti l'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'importo medio delle spese condominiali è pari a €.3.900,00, riferite all'appartamento (bene n.3 della presente perizia) e alla quota di 1/9 dei 9 posti auto (beni da n.4 a n.12 della presente perizia), e sono comprensive dei costi per il riscaldamento dell'appartamento.

Non vi sono spese arretrate da saldare e non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Le spese condominiali sono addebitate ai proprietari degli appartamenti e dei posti auto considerando il compendio dei due immobili come unica unità immobiliare.

Si rileva che tra le spese condominiali relative ai posti auto risulta la voce "IMU", che viene pagata dal condominio e non dai singoli proprietari.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'importo medio delle spese condominiali è pari a €.3.900,00, riferite all'appartamento (bene n.3 della presente perizia) e alla quota di 1/9 dei 9 posti auto (beni da n.4 a n.12 della presente perizia), e sono comprensive dei costi per il riscaldamento dell'appartamento.

Non vi sono spese arretrate da saldare e non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Le spese condominiali sono addebitate ai proprietari degli appartamenti e dei posti auto considerando il compendio dei due immobili come unica unità immobiliare.

Si rileva che tra le spese condominiali relative ai posti auto risulta la voce "IMU", che viene pagata dal condominio e non dai singoli proprietari.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'importo medio delle spese condominiali è pari a €.3.900,00, riferite all'appartamento (bene n.3 della presente perizia) e alla quota di 1/9 dei 9 posti auto (beni da n.4 a n.12 della presente perizia), e sono comprensive dei costi per il riscaldamento dell'appartamento.

Non vi sono spese arretrate da saldare e non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Le spese condominiali sono addebitate ai proprietari degli appartamenti e dei posti auto considerando il compendio dei due immobili come unica unità immobiliare.

Si rileva che tra le spese condominiali relative ai posti auto risulta la voce "IMU", che viene pagata dal condominio e non dai singoli proprietari.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA4

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'importo medio delle spese condominiali è pari a €.3.900,00, riferite all'appartamento (bene n.3 della presente perizia) e alla quota di 1/9 dei 9 posti auto (beni da n.4 a n.12 della presente perizia), e sono comprensive dei costi per il riscaldamento dell'appartamento.

Non vi sono spese arretrate da saldare e non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Le spese condominiali sono addebitate ai proprietari degli appartamenti e dei posti auto considerando il compendio dei due immobili come unica unità immobiliare.

Si rileva che tra le spese condominiali relative ai posti auto risulta la voce "IMU", che viene pagata dal condominio e non dai singoli proprietari.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA5

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'importo medio delle spese condominiali è pari a €.3.900,00, riferite all'appartamento (bene n.3 della presente perizia) e alla quota di 1/9 dei 9 posti auto (beni da n.4 a n.12 della presente perizia), e sono comprensive dei costi per il riscaldamento dell'appartamento.

Non vi sono spese arretrate da saldare e non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Le spese condominiali sono addebitate ai proprietari degli appartamenti e dei posti auto considerando il compendio dei due immobili come unica unità immobiliare.

Si rileva che tra le spese condominiali relative ai posti auto risulta la voce "IMU", che viene pagata dal condominio e non dai singoli proprietari.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA6

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'importo medio delle spese condominiali è pari a €.3.900,00, riferite all'appartamento (bene n.3 della presente perizia) e alla quota di 1/9 dei 9 posti auto (beni da n.4 a n.12 della presente perizia), e sono comprensive dei costi per il riscaldamento dell'appartamento.

Non vi sono spese arretrate da saldare e non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Le spese condominiali sono addebitate ai proprietari degli appartamenti e dei posti auto considerando il compendio dei due immobili come unica unità immobiliare.

Si rileva che tra le spese condominiali relative ai posti auto risulta la voce "IMU", che viene pagata dal condominio e non dai singoli proprietari.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA7

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'importo medio delle spese condominiali è pari a €.3.900,00, riferite all'appartamento (bene n.3 della presente perizia) e alla quota di 1/9 dei 9 posti auto (beni da n.4 a n.12 della presente perizia), e sono comprensive dei costi per il riscaldamento dell'appartamento.

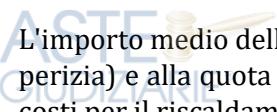
Non vi sono spese arretrate da saldare e non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Le spese condominiali sono addebitate ai proprietari degli appartamenti e dei posti auto considerando il compendio dei due immobili come unica unità immobiliare.

Si rileva che tra le spese condominiali relative ai posti auto risulta la voce "IMU", che viene pagata dal condominio e non dai singoli proprietari.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA8

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'importo medio delle spese condominiali è pari a €.3.900,00, riferite all'appartamento (bene n.3 della presente perizia) e alla quota di 1/9 dei 9 posti auto (beni da n.4 a n.12 della presente perizia), e sono comprensive dei costi per il riscaldamento dell'appartamento.

Non vi sono spese arretrate da saldare e non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Le spese condominiali sono addebitate ai proprietari degli appartamenti e dei posti auto considerando il compendio dei due immobili come unica unità immobiliare.

Si rileva che tra le spese condominiali relative ai posti auto risulta la voce "IMU", che viene pagata dal condominio e non dai singoli proprietari.



BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA9

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'importo medio delle spese condominiali è pari a €.3.900,00, riferite all'appartamento (bene n.3 della presente perizia) e alla quota di 1/9 dei 9 posti auto (beni da n.4 a n.12 della presente perizia), e sono comprensive dei costi per il riscaldamento dell'appartamento.

Non vi sono spese arretrate da saldare e non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Le spese condominiali sono addebitate ai proprietari degli appartamenti e dei posti auto considerando il compendio dei due immobili come unica unità immobiliare.

Si rileva che tra le spese condominiali relative ai posti auto risulta la voce "IMU", che viene pagata dal condominio e non dai singoli proprietari.



Sono stati formati tre lotti.

Il primo lotto è composto da appartamento (bene n.1) e cantina (bene n.2 - accatastato autonomamente) siti nello stesso edificio di via Nino Bixio 7 nel quartiere di S.Anna (pignorata è la piena proprietà dei due immobili, evidenziando che sull'appartamento grava il diritto di abitazione a favore della moglie separata e della figlia dell'esecutato, come da assegnazione del Giudice nell'ambito della causa di separazione).

Nel secondo lotto è stato inserito l'appartamento interno 8 dell'edificio civico 38 di via privata della fontana (bene n.3). Tale lotto è composto da un solo immobile in quanto esso è l'unico immobile dell'insieme dei beni siti in via privata della fontana (beni dal n.4 al n.13) di cui è pignorata l'intera piena proprietà, mentre dei restanti è pignorata una quota e vi sono ulteriori problematiche legate alla titolarità. A ciò si aggiunga che l'istanza di vendita ha -rispetto ai beni pignorati di via privata della fontana- come oggetto solo questo appartamento.

Il terzo lotto è formato da un'area urbana (bene n.13) sita in prossimità dell'edificio di cui al lotto 2 e da una quota di proprietà di ciascuno dei nove posti auto realizzati in parte sull'originaria corte dell'edificio condominiale e in parte su terreno acquisito dal condominio grazie ad una causa civile con le proprietarie di detto terreno e di altri immobili adiacenti (beni da n.4 a n.12).

Il criterio di formazione di questo lotto è quello di accorpore i beni che presentano problematiche di intestazione e di vincoli e che, comunque, non sono inseriti nell'istanza di vendita. Per quanto riguarda i posti auto si evidenzia che sebbene essi siano intestati ai singoli condomini, sono oggetto di un regolamento condominiale che ne norma l'uso a rotazione. Inoltre, come esposto nello specifico paragrafo, i posti auto sono nove come nove sono gli appartamenti del condominio, per cui la somma delle quote spettanti al soggetto proprietario di ciascun singolo appartamento dovrebbe dare l'intero di un posto auto: nel caso in perizia, la quota pignorata è minore di 1/9 del totale dei posti auto in quanto la restante porzione della quota è in capo anche al fratello, alla madre dell'esecutato e addirittura, in parte, è ancora intestata al padre premorto dell'esecutato a causa di errori nei passaggi di proprietà. Alla luce di tale complessa situazione si è optato per la formazione di un lotto autonomo che contenga le quote dei citati posti auto.

Per quanto riguarda l'area urbana (bene n.13), essa è asservita all'appartamento con atto notarile ai sensi della L.122/89 (Legge "Tognoli"), sebbene il posto auto previsto e per il quale venne rogato l'asservimento non venne mai costruito, per cui tale vincolo appare inefficace e formalmente da eliminare.

Al momento del pignoramento e fino alla data del 6 gennaio u.s. i beni da n.3 a n.13 erano gravati da usufrutto sull'intero a favore della madre dell'esecutato, in forza della successione del padre premorto. Nella data citata la signora è deceduta per cui l'usufrutto ha cessato di esistere e i beni pignorati sono da considerarsi liberi da esso.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 12, piano 2

Appartamento sito al secondo piano di un edificio condominiale di sette piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, sito nel quartiere di S.Anna, in via Nino Bixio in prossimità dell'incrocio con via Mameli. La via Mameli è la principale strada di collegamento tra il centro città e il casello autostradale: il primo dista dall'immobile perziando circa 1300 metri ed è raggiungibile agevolmente a piedi in circa 18 minuti lungo un percorso pianeggiante, mentre il secondo è a soli 650 metri. Il quartiere di S.Anna è un quartiere di espansione sorto nella seconda metà degli anni '60 sull'onda del "boom edilizio",

fenomeno particolarmente importante nella città riverasca dove vi fu una grande richiesta di seconde case turistiche. Una volta occupati tutti gli spazi più vicini al centro storico e al mare, l'edificazione si è sviluppata lungo la direttrice di penetrazione verso l'interno della vallata, specie in relazione all'arrivo dell'autostrada nell'anno 1967, importante infrastruttura che ha ridotto enormemente i tempi di percorrenza tra i diversi centri della riviera ligure di levante. L'edificazione in questa zona ha una qualità superiore rispetto ad altri quartieri della città, sia in tema di composizione architettonica sia, soprattutto, per quanto riguarda la densità edilizia, in questa zona minore e con spazi verdi tra un edificio e l'altro; vi è anche una maggiore disponibilità di parcheggi pubblici e vi sono diversi servizi che rendono il quartiere pienamente vivibile: nella zona del casello autostradale, a circa 500 metri dall'immobile, vi sono asilo nido, scuola materna e scuola elementare, un parco pubblico presidiato da un'associazione; poco oltre vi sono la piscina comunale e l'ospedale. A circa 700 metri in direzione del centro vi è un grande istituto scolastico con scuole superiori di diversi indirizzi, mentre le scuole medie sono ai margini del centro città, a circa 900 metri dall'immobile. Nel quartiere vi è ogni tipo di negozio e sono presenti numerosi supermercati di varie dimensioni. L'appartamento è composto da ingresso, corridoio, ampio soggiorno, cucinino, ripostiglio, bagno cieco, cameretta, bagno con finestra, camera matrimoniale (alcuni vani presentano problematiche dimensionali non rispondenti alle norme del regolamento edilizio). Dal soggiorno si può accedere ad un balcone piccolo ma profondo e quindi avente una certa fruibilità come spazio di soggiorno all'aperto; un altro piccolo balcone è a servizio della cameretta e vi si affaccia anche il bagno. Come dotazione accessoria vi è una piccola cantina al piano terra, bene n.ro 2 del presente lotto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 3021, Sub. 36, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 174.382,00

La valutazione della piena proprietà dell'immobile è stata determinata riferendosi ad un metodo di stima di tipo sintetico comparativo che permette di individuare il valore sulla base degli attuali prezzi di mercato rilevati nelle compravendite di immobili similari, messi in relazione con le caratteristiche proprie che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile stesso.

L'appartamento è in buono stato, le finiture sono gradevoli secondo i gusti contemporanei ed ha buone panoramicità e luminosità. Si colloca nella categoria dei "trilocali", sebbene la seconda camera non abbia la superficie minima di 9 mq e la larghezza minima di m 2,50 per avere tale destinazione d'uso. Quale accessorio l'abitazione ha una piccola cantina al piano terra, che costituisce il bene n.ro 2 del presente lotto ed è stimata separatamente sebbene sia da considerarsi pertinenza dell'abitazione stessa.

L'assenza di un posto auto esclusivo non è aspetto particolarmente negativo in questa zona in cui vi è maggiore disponibilità di parcheggi pubblici rispetto ad altri quartieri della città.

Si tratta di un "pezzo" di mercato appetibile sia come prima casa che come seconda casa turistica.

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ("OMI") l'immobile ricade in una zona molto ampia che va dai margini del centro storico alla frazione interna di Santa Maria, e ricomprende tutta l'espansione edilizia degli anni '50 e '60 del Novecento. Sebbene tale zona appaia troppo ampia in relazione alle oggettive differenze che si possono riscontrare all'interno di essa, prima fra tutte la vicinanza al centro e al mare, principale elemento di pregio nel mercato immobiliare locale, tuttavia la consultazione degli annunci oggi presenti sui principali portali immobiliari online per i numerosi appartamenti in vendita nella zona conferma tale intervallo per questa zona specifica. Il range di valori rilevato dall'OMI per case di tipo "economico", categoria in cui ricade l'immobile periziano, è compreso tra €/mq 1.400,00 e €/mq 2.050,00.

Le caratteristiche dell'immobile periziano lo collocano nella parte alta di questo range: la ridotta dimensione del vano adibito a camera singola e del cucinino e la presenza di finiture ancora originali (alcune finestre e tutti gli avvolgibili), fanno optare per l'individuazione di un valore unitario di riferimento leggermente inferiore al massimo del range sopracitato, pari a €./mq 1.900,00.

A riguardo di questo bene si richiama il fatto che esso è assegnato all'ex-coniuge e alla figlia

dell'esecutato in base a una sentenza giudiziaria. La durata del diritto di abitazione assegnato dal giudice non è predeterminata, ma è legata all'indipendenza economica della figlia dell'esecutato: ella ha oggi 25 anni, ma se non dovesse mai raggiungere la suddetta indipendenza economica, il diritto di abitazione, per lei, si perpetuerrebbe per la sua intera esistenza; il diritto della madre è legato a quello della figlia: quando quest'ultima dovesse rendersi autonoma economicamente ella perderebbe ogni diritto sull'immobile.

In un tale scenario la valutazione dell'immobile è questione complessa: non è possibile determinare il momento in cui la figlia dell'esecutato raggiungerà l'indipendenza economica in base a tabelle o statistiche, in quanto si tratta di un aspetto prettamente personale. In mancanza di parametri certi non si può che, prudenzialmente, assimilare questa assegnazione ad un usufrutto, per poi calcolare il valore della nuda proprietà dell'appartamento (la cantina non è colpita dall'assegnazione del Giudice) in funzione dell'età della figlia assegnataria.

Il calcolo, operato secondo il tasso di interesse legale e le tabelle oggi in vigore, è il seguente:

Valore della piena proprietà: €.166.582,00 (valore stimato a cui vengono detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale).

Età dell'usufruttuaria (assegnataria): 25 anni

Tasso di interesse legale: 2,50%

Coefficiente moltiplicatore: 36

Valore dell'usufrutto: €.166.582,00 x 2,5% x 36 = €.149.924,00

Nella stesura della Relazione, operata seguendo le schermate del portale "procedure.it", si inserisce il valore dell'usufrutto (pari a €.149.924,00) come deprezzamento del valore della piena proprietà di riferimento.

- **Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 29, piano T**
Cantina sita al piano terra di un edificio condominiale di sette piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, ubicato nel quartiere di S.Anna, in via Nino Bixio in prossimità dell'incrocio con via Mameli. La via Mameli è la principale strada di collegamento tra il centro città e il casello autostradale: il primo dista dall'immobile perziando circa 1300 metri ed è raggiungibile agevolmente a piedi in circa 18 minuti lungo un percorso pianeggiante, mentre il secondo è a soli 650 metri. Il quartiere di S.Anna è una quartiere di espansione sorto nella seconda metà degli anni '60 sull'onda del "boom edilizio", fenomeno particolarmente importante nella città riverasca dove vi fu una grande richiesta di seconde case turistiche. Una volta occupati tutti gli spazi più vicini al centro storico e al mare, l'edificazione si è sviluppata lungo la direttrice di penetrazione verso l'interno della vallata, specie in relazione all'arrivo dell'autostrada nell'anno 1967, importante infrastruttura che ha ridotto enormemente i tempi di percorrenza tra i diversi centri della riviera ligure di levante. L'edificazione in questa zona ha una qualità superiore rispetto ad altri quartieri della città, sia in tema di composizione architettonica sia, soprattutto, per quanto riguarda la densità edilizia, in questa zona minore e con spazi verdi tra un edificio e l'altro; vi è anche una maggiore disponibilità di parcheggi pubblici e vi sono diversi servizi che rendono il quartiere pienamente vivibile: nella zona del casello autostradale, a circa 500 metri dall'immobile, vi sono asilo nido, scuola materna e scuola elementare, un parco pubblico presidiato da un'associazione; poco oltre vi sono la piscina comunale e l'ospedale. A circa 700 metri in direzione del centro vi è un grande istituto scolastico con scuole superiori di diversi indirizzi, mentre le scuole medie sono ai margini del centro città, a circa 900 metri dall'immobile. Nel quartiere vi è ogni tipo di negozio e sono presenti numerosi supermercati di varie dimensioni. La cantina è un piccolo spazio di servizio di circa due metri quadri al piano terra dell'edificio condominiale in cui si trova anche l'appartamento bene n.1 del presente lotto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 3021, Sub. 133, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 1.140,00

La valutazione della piena proprietà dell'immobile è stata determinata riferendosi ad un metodo di

stima di tipo sintetico comparativo che permette di individuare il valore sulla base degli attuali prezzi di mercato rilevati nelle compravendite di immobili similari, messi in relazione con le caratteristiche proprie che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile stesso.

Trattandosi di un locale accessorio all'abitazione principale di cui al bene n.ro 1 del presente lotto, la valutazione è operata in riferimento alla stima di detto bene n.ro 1, applicando il coefficiente di omogeneizzazione specifico per le cantine alla superficie dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 12, piano 2	91,78 mq	1.900,00 €/mq	€ 174.382,00	100,00%	€ 174.382,00
Bene N° 2 - Cantina Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 29, piano T	0,60 mq	1.900,00 €/mq	€ 1.140,00	100,00%	€ 1.140,00
Valore di stima:					€ 175.522,00

Valore di stima: € 175.522,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	7800,00	€
Valore del diritto di abitazione in favore di ex-coniuge e figlia dell'esecutato	149924,00	€
Spese condominiali insolute	6474,54	€

Valore finale di stima: € 11.323,46

Il valore del lotto è dato dalla somma dei valori dei due beni che lo compongono.
Sono state applicate le detrazioni per la regolarizzazione urbanistica e catastale e le spese condominiali insolute ed è stato inoltre detratto il valore dell'usufrutto a favore della figlia dell'esecutato.

LOTTO 2

- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno 8, piano 4
Appartamento sito al quarto piano di un edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona

"Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro. Si tratta di un quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, doppio soggiorno, disimpegno zona notte, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno e piccolo w.c.. Due piccoli balconi sono a servizio rispettivamente della cucina e del soggiorno. Un terzo balcone, collegato a camera singola e bagno, venne chiuso con serramenti vetrati per ricavare una veranda. Come dotazione accessoria vi è una piccola cantina al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2968, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 220.057,50

La valutazione della piena proprietà dell'immobile è stata determinata riferendosi ad un metodo di stima di tipo sintetico comparativo che permette di individuare il valore sulla base degli attuali prezzi di mercato rilevati nelle compravendite di immobili similari, messi in relazione con le caratteristiche proprie che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile stesso.

L'appartamento è spazioso, i locali sono disposti funzionalmente, la panoramicità e la luminosità sono molto buone. Il condominio in cui è ubicato è di buon livello rispetto all'ordinarietà dell'edilizia della zona ed è situato in una zona tranquilla, discosta dalle strade di maggior traffico, ma molto vicina al centro e a tutti i servizi e negozi.

Aspetti negativi sono lo stato di conservazione mediocre, dovuto, come visto, principalmente alla vetustà delle finiture e la mancanza di un posto auto riservato (come espunto, le quote di proprietà dei posti auto beni da n.4 a n.12 sono inserite in altro lotto in quanto presentano situazione proprietaria molto complessa e, in ogni caso, la quota di proprietà pignorata è molto bassa).

Si tratta comunque di un buon "pezzo" di mercato, appetibile in particolare da chi cerca una prima casa, in quanto ha buone caratteristiche di vivibilità (tranquillità, vicinanza al centro, spaziosità) senza avere la vista mare o l'essere in contesti di particolare pregio, aspetti che farebbero alzare sensibilmente il prezzo.

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ("OMI") l'immobile ricade in una zona molto ampia che va dai margini del centro storico alla frazione interna di Santa Maria, e ricomprende tutta l'espansione edilizia degli anni '50 e '60 del Novecento. Sebbene tale zona appaia troppo ampia in relazione alle oggettive differenze che si possono riscontrare all'interno di essa, prima fra tutte la vicinanza al centro e al mare, principale elemento di pregio nel mercato immobiliare locale, tuttavia la consultazione degli annunci oggi presenti sui principali portali immobiliari online per i numerosi appartamenti in vendita nella zona conferma tale intervallo per questa zona specifica. Il range di valori rilevato dall'OMI per case di tipo "economico", categoria in cui ricade l'immobile periziano, è compreso tra €/mq 1.400,00 e €/mq 2.050,00.

Le caratteristiche estrinseche dell'immobile periziano (vicinanza al centro e al mare, tranquillità della zona, panoramicità, luminosità) lo collocano nella parte alta di questo intervallo per cui si assume un valore unitario di riferimento prossimo al limite massimo, pari a €./mq 1.950,00. I costi per gli interventi di manutenzione straordinaria necessari per portare l'immobile all'ordinarietà, sono stimabili in circa €/mq 600,00 per un costo totale di circa €.67.000,00, e verranno detratti dal valore calcolato in base al suddetto valore unitario.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno 8, piano 4	112,85 mq	1.950,00 €/mq	€ 220.057,50	100,00%	€ 220.057,50
Valore di stima:					€ 220.057,50

Valore di stima: € 220.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione del servizio igienico nell'appartamento	8000,00	€
Manutenzione straordinaria dell'appartamento bene n.3	67000,00	€

Valore finale di stima: € 145.000,00

LOTTO 3

- Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA1
Posto auto scoperto compreso nella corte di edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro. Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali. Il posto auto è definito da strisce gialle sull'asfalto, è di forma trapezoidale e permette il parcheggio di un'auto di medie dimensioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2968, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (40/1620)

Valore di stima del bene: € 471,63

La valutazione della piena proprietà dell'immobile è stata determinata riferendosi ad un metodo di

stima di tipo sintetico comparativo che permette di individuare il valore sulla base degli attuali prezzi di mercato rilevati nelle compravendite di immobili similari, messi in relazione con le caratteristiche proprie che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile stesso.

Il presente bene è pignorato soltanto per la quota del 2,45% della proprietà, ma insieme alle quote degli altri otto posti auto (beni da n.4 a n.12 della presente perizia), si ottiene la quota del 22,22% della proprietà di un posto auto (la restante quota del 77,78% non è pignorata ed è in capo all'esecutato stesso, al fratello e alla madre, come illustrato nel paragrafo relativo alla titolarità del bene).

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ("OMI") l'immobile ricade in una zona molto ampia che va dai margini del centro storico alla frazione interna di Santa Maria, e ricomprende tutta l'espansione edilizia degli anni '50 e '60 del Novecento. Il range di valori rilevato dall'OMI per posti auto scoperti è compreso tra €/mq 1.200,00 e €/mq 1.750,00.

Vista la vicinanza al centro, la particolare carenza di parcheggi in zona e la scarsità di annunci di vendita di posti auto o box, appare congruo assumere il valore massimo.

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA2

Posto auto scoperto compreso nella corte di edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro. Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali. Il posto auto è definito da strisce gialle sull'asfalto, è a forma di parallelogramma e permette il parcheggio di un'auto di medie dimensioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2968, Sub. 20, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (40/1620).

Valore di stima del bene: € 514,50

La valutazione della piena proprietà dell'immobile è stata determinata riferendosi ad un metodo di stima di tipo sintetico comparativo che permette di individuare il valore sulla base degli attuali prezzi di mercato rilevati nelle compravendite di immobili similari, messi in relazione con le caratteristiche proprie che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile stesso.

Il presente bene è pignorato soltanto per la quota del 2,45% della proprietà, ma insieme alle quote degli altri otto posti auto (beni da n.4 a n.12 della presente perizia), si ottiene la quota del 22,22% della proprietà di un posto auto (la restante quota del 77,78% non è pignorata ed è in capo all'esecutato stesso, al fratello e alla madre, come illustrato nel paragrafo relativo alla titolarità del bene).

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ("OMI") l'immobile ricade in una zona molto ampia che va dai margini del centro storico alla frazione interna di Santa Maria, e ricomprende tutta l'espansione edilizia degli anni '50 e '60 del Novecento. Il range di valori rilevato dall'OMI per posti auto scoperti è compreso tra €/mq 1.200,00 e €/mq 1.750,00.

Vista la vicinanza al centro, la particolare carenza di parcheggi in zona e la scarsità di annunci di vendita di posti auto o box, appare congruo assumere il valore massimo.

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA3

Posto auto scoperto compreso nella corte di edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro. Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali. Il posto auto è definito da strisce gialle sull'asfalto, è a forma di parallelogramma e permette il parcheggio di un'auto di medie dimensioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2968, Sub. 21, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (40/1620)

Valore di stima del bene: € 514,50

La valutazione della piena proprietà dell'immobile è stata determinata riferendosi ad un metodo di stima di tipo sintetico comparativo che permette di individuare il valore sulla base degli attuali prezzi di mercato rilevati nelle compravendite di immobili similari, messi in relazione con le caratteristiche proprie che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile stesso.

Il presente bene è pignorato soltanto per la quota del 2,45% della proprietà, ma insieme alle quote degli altri otto posti auto (beni da n.4 a n.12 della presente perizia), si ottiene la quota del 22,22% della proprietà di un posto auto (la restante quota del 77,78% non è pignorata ed è in capo all'esecutato stesso, al fratello e alla madre, come illustrato nel paragrafo relativo alla titolarità del bene).

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ("OMI") l'immobile ricade in una zona molto ampia che va dai margini del centro storico alla frazione interna di Santa Maria, e ricomprende tutta l'espansione edilizia degli anni '50 e '60 del Novecento. Il range di valori rilevato dall'OMI per posti auto scoperti è compreso tra €/mq 1.200,00 e €/mq 1.750,00.

Vista la vicinanza al centro, la particolare carenza di parcheggi in zona e la scarsità di annunci di vendita di posti auto o box, appare congruo assumere il valore massimo.

Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA4

Posto auto scoperto compreso nella corte di edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro. Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali. Il posto auto è definito da strisce gialle sull'asfalto, è a forma di parallelogramma e permette il parcheggio di un'auto di medie dimensioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2968, Sub. 22, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (40/1620)

Valore di stima del bene: € 514,50

La valutazione della piena proprietà dell'immobile è stata determinata riferendosi ad un metodo di stima di tipo sintetico comparativo che permette di individuare il valore sulla base degli attuali prezzi di

ASTE GIUDIZIARIE
mercato rilevati nelle compravendite di immobili similari, messi in relazione con le caratteristiche proprie che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile stesso.

Il presente bene è pignorato soltanto per la quota del 2,45% della proprietà, ma insieme alle quote degli altri otto posti auto (beni da n.4 a n.12 della presente perizia), si ottiene la quota del 22,22% della proprietà di un posto auto (la restante quota del 77,78% non è pignorata ed è in capo all'esecutato stesso, al fratello e alla madre, come illustrato nel paragrafo relativo alla titolarità del bene).

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ("OMI") l'immobile ricade in una zona molto ampia che va dai margini del centro storico alla frazione interna di Santa Maria, e ricomprende tutta l'espansione edilizia degli anni '50 e '60 del Novecento. Il range di valori rilevato dall'OMI per posti auto scoperti è compreso tra €/mq 1.200,00 e €/mq 1.750,00.

Vista la vicinanza al centro, la particolare carenza di parcheggi in zona e la scarsità di annunci di vendita di posti auto o box, appare congruo assumere il valore massimo.

• Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA5

Posto auto scoperto compreso nella corte di edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro. Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali. Il posto auto è definito da strisce gialle sull'asfalto, è a forma di parallelogramma e permette il parcheggio di un'auto di medie dimensioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2968, Sub. 23, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (40/1620)

Valore di stima del bene: € 514,50

La valutazione della piena proprietà dell'immobile è stata determinata riferendosi ad un metodo di stima di tipo sintetico comparativo che permette di individuare il valore sulla base degli attuali prezzi di mercato rilevati nelle compravendite di immobili similari, messi in relazione con le caratteristiche proprie che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile stesso.

Il presente bene è pignorato soltanto per la quota del 2,45% della proprietà, ma insieme alle quote degli altri otto posti auto (beni da n.4 a n.12 della presente perizia), si ottiene la quota del 22,22% della proprietà di un posto auto (la restante quota del 77,78% non è pignorata ed è in capo all'esecutato stesso, al fratello e alla madre, come illustrato nel paragrafo relativo alla titolarità del bene).

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ("OMI") l'immobile ricade in una zona molto ampia che va dai margini del centro storico alla frazione interna di Santa Maria, e ricomprende tutta l'espansione edilizia degli anni '50 e '60 del Novecento. Il range di valori rilevato dall'OMI per posti auto scoperti è compreso tra €/mq 1.200,00 e €/mq 1.750,00.

Vista la vicinanza al centro, la particolare carenza di parcheggi in zona e la scarsità di annunci di vendita di posti auto o box, appare congruo assumere il valore massimo.

• Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA6

Posto auto scoperto compreso nella corte di edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona

"Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro. Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali. Il posto auto è definito da strisce gialle sull'asfalto, è a forma di parallelogramma e permette il parcheggio di un'auto di medie dimensioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2968, Sub. 24, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (40/1620)

Valore di stima del bene: € 514,50

La valutazione della piena proprietà dell'immobile è stata determinata riferendosi ad un metodo di stima di tipo sintetico comparativo che permette di individuare il valore sulla base degli attuali prezzi di mercato rilevati nelle compravendite di immobili simili, messi in relazione con le caratteristiche proprie che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile stesso.

Il presente bene è pignorato soltanto per la quota del 2,45% della proprietà, ma insieme alle quote degli altri otto posti auto (beni da n.4 a n.12 della presente perizia), si ottiene la quota del 22,22% della proprietà di un posto auto (la restante quota del 77,78% non è pignorata ed è in capo all'esecutato stesso, al fratello e alla madre, come illustrato nel paragrafo relativo alla titolarità del bene).

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ("OMI") l'immobile ricade in una zona molto ampia che va dai margini del centro storico alla frazione interna di Santa Maria, e ricomprende tutta l'espansione edilizia degli anni '50 e '60 del Novecento. Il range di valori rilevato dall'OMI per posti auto scoperti è compreso tra €/mq 1.200,00 e €/mq 1.750,00.

Vista la vicinanza al centro, la particolare carenza di parcheggi in zona e la scarsità di annunci di vendita di posti auto o box, appare congruo assumere il valore massimo.

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA7

Posto auto scoperto compreso nella corte di edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro. Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali. Il posto auto è definito da strisce gialle sull'asfalto, è a forma di parallelogramma e permette il parcheggio di un'auto di medie dimensioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2968, Sub. 25, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (40/1620)

Valore di stima del bene: € 514,50

La valutazione della piena proprietà dell'immobile è stata determinata riferendosi ad un metodo di stima di tipo sintetico comparativo che permette di individuare il valore sulla base degli attuali prezzi di mercato rilevati nelle compravendite di immobili simili, messi in relazione con le caratteristiche proprie che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile stesso.

Il presente bene è pignorato soltanto per la quota del 2,45% della proprietà, ma insieme alle quote degli altri otto posti auto (beni da n.4 a n.12 della presente perizia), si ottiene la quota del 22,22% della proprietà di un posto auto (la restante quota del 77,78% non è pignorata ed è in capo all'esecutato stesso, al fratello e alla madre, come illustrato nel paragrafo relativo alla titolarità del bene).

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ("OMI") l'immobile ricade in una zona molto ampia che va dai margini del centro storico alla frazione interna di Santa Maria, e ricomprende tutta l'espansione edilizia degli anni '50 e '60 del Novecento. Il range di valori rilevato dall'OMI per posti auto scoperti è compreso tra €/mq 1.200,00 e €/mq 1.750,00.

Vista la vicinanza al centro, la particolare carenza di parcheggi in zona e la scarsità di annunci di vendita di posti auto o box, appare congruo assumere il valore massimo.

- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA8
Posto auto scoperto compreso nella corte di edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro. Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali. Il posto auto è definito da strisce gialle sull'asfalto, è di forma trapezoidale e permette il parcheggio di un'auto di medio-piccole dimensioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2968, Sub. 26, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (40/1620)

Valore di stima del bene: € 514,50

La valutazione della piena proprietà dell'immobile è stata determinata riferendosi ad un metodo di stima di tipo sintetico comparativo che permette di individuare il valore sulla base degli attuali prezzi di mercato rilevati nelle compravendite di immobili similari, messi in relazione con le caratteristiche proprie che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile stesso.

Il presente bene è pignorato soltanto per la quota del 2,45% della proprietà, ma insieme alle quote degli altri otto posti auto (beni da n.4 a n.12 della presente perizia), si ottiene la quota del 22,22% della proprietà di un posto auto (la restante quota del 77,78% non è pignorata ed è in capo all'esecutato stesso, al fratello e alla madre, come illustrato nel paragrafo relativo alla titolarità del bene).

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ("OMI") l'immobile ricade in una zona molto ampia che va dai margini del centro storico alla frazione interna di Santa Maria, e ricomprende tutta l'espansione edilizia degli anni '50 e '60 del Novecento. Il range di valori rilevato dall'OMI per posti auto scoperti è compreso tra €/mq 1.200,00 e €/mq 1.750,00.

Vista la vicinanza al centro, la particolare carenza di parcheggi in zona e la scarsità di annunci di vendita di posti auto o box, appare congruo assumere il valore massimo.

- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA9
Posto auto scoperto compreso nella corte di edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San

Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro. Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali. Il posto auto non è definito da strisce gialle sull'asfalto, ma è rappresentato soltanto nelle planimetrie catastali. Esso è di forma rettangolare e permette il parcheggio di un'auto di medio-grandi dimensioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2968, Sub. 27, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (40/1620)

Valore di stima del bene: € 428,75

La valutazione della piena proprietà dell'immobile è stata determinata riferendosi ad un metodo di stima di tipo sintetico comparativo che permette di individuare il valore sulla base degli attuali prezzi di mercato rilevati nelle compravendite di immobili simili, messi in relazione con le caratteristiche proprie che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile stesso.

Il presente bene è pignorato soltanto per la quota del 2,45% della proprietà, ma insieme alle quote degli altri otto posti auto (beni da n.4 a n.12 della presente perizia), si ottiene la quota del 22,22% della proprietà di un posto auto (la restante quota del 77,78% non è pignorata ed è in capo all'esecutato stesso, al fratello e alla madre, come illustrato nel paragrafo relativo alla titolarità del bene).

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ("OMI") l'immobile ricade in una zona molto ampia che va dai margini del centro storico alla frazione interna di Santa Maria, e ricomprende tutta l'espansione edilizia degli anni '50 e '60 del Novecento. Il range di valori rilevato dall'OMI per posti auto scoperti è compreso tra €/mq 1.200,00 e €/mq 1.750,00.

Vista la vicinanza al centro, la particolare carenza di parcheggi in zona e la scarsità di annunci di vendita di posti auto o box, appare congruo assumere il valore massimo.

Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Rapallo (GE) - Via privata della fontana s.n.c.

Piccola area urbana posta tra gli spazi condominiali nella zona "Funivia", tra via privata della fontana, via dei Gerani e via Castagneto. Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro. Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali. L'area urbana è un piccolo appezzamento di circa 11 mq su un terrazzamento di raccordo tra i piazzali di parcheggio di diversi condomini. Il terrazzamento è suddiviso in due zone di analoghe dimensioni e in un passaggio comune per disimpegnarle autonomamente; si tratta di un reliquo della vecchia sistemazione del versante, completamente stravolta dalla realizzazione dei grossi edifici condominiali multipiano che saturano l'area; essa è adiacente alla corsia di manovra dei posti auto di cui ai beni dal n.ro 4 al n.ro 12 della presente perizia, ma si trova ad una quota inferiore, al di sotto di un muro di contenimento alto circa 4 metri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1392, Sub. 2, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 333,57

La valutazione della piena proprietà dell'immobile è stata determinata riferendosi ad un metodo di stima di tipo sintetico comparativo che permette di individuare il valore sulla base degli attuali prezzi di mercato rilevati nelle compravendite di immobili similari, messi in relazione con le caratteristiche proprie che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile stesso.

L'area urbana oggi si presenta come un reliquo dell'antica sistemazione terrazzata, utilizzato come orto. Il progetto per la realizzazione di due posti auto nei subalterni 2 (oggetto di stima) e 3 (di proprietà di terzi) non è mai stato attuato, sebbene avesse ottenuto la Concessione Edilizia e fosse stato già stipulato l'atto di asservimento all'appartamento bene n.3 della presente perizia.

All'oggi il titolo autorizzativo è scaduto e si dovrebbe ricominciare l'iter dall'inizio: la possibilità di ottenere l'autorizzazione paesaggistica e il titolo edilizio appare incerta a causa dell'altezza del muro di contenimento a valle che si dovrebbe realizzare.

Per la stima si fa quindi riferimento ad una piccola area di 12 mq all'oggi utilizzabile solo per orto domestico.

Il valore della piena proprietà dell'intero si determina forfettariamente in €.3.000,00 in ragione della limitata utilità.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Posto auto Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA1	11,00 mq	1.750,00 €/mq	€ 19.250,00	2,45%	€ 471,63
Bene N° 5 - Posto auto Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA2	12,00 mq	1.750,00 €/mq	€ 21.000,00	2,45%	€ 514,50
Bene N° 6 - Posto auto Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA3	12,00 mq	1.750,00 €/mq	€ 21.000,00	2,45%	€ 514,50
Bene N° 7 - Posto auto Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA4	12,00 mq	1.750,00 €/mq	€ 21.000,00	2,45%	€ 514,50
Bene N° 8 - Posto auto Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA5	12,00 mq	1.750,00 €/mq	€ 21.000,00	2,45%	€ 514,50
Bene N° 9 - Posto auto Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA6	12,00 mq	1.750,00 €/mq	€ 21.000,00	2,45%	€ 514,50
Bene N° 10 - Posto auto Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA7	12,00 mq	1.750,00 €/mq	€ 21.000,00	2,45%	€ 514,50
Bene N° 11 - Posto auto Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA8	12,00 mq	1.750,00 €/mq	€ 21.000,00	2,45%	€ 514,50

Bene N° 12 - Posto auto Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA9	10,00 mq	1.750,00 €/mq	€ 17.500,00	2,45%	€ 428,75
Bene N° 13 - Area urbana Rapallo (GE) - Via privata della fontana s.n.c.	12,00 mq	83,40 €/mq	€ 1.000,80	33,33%	€ 333,57
Valore di stima:					€ 4.835,45

Valore di stima: € 4.835,45



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione dei posti auto beni da n.ro 4 a n.ro 11 (€.27,75 x 8 posti auto)	222,00	€
Regolarizzazione del posto auto n.ro 12	137,00	€

Valore finale di stima: € 4.476,45

Il valore del lotto è dato dalla somma dei valori dei beni che lo compongono.

Sono state applicate le detrazioni per le pratiche di regolarizzazione urbanistica e catastale dei beni da n.4 a n.ro 11 e del bene n.12, come esposto nei paragrafi dedicati all'interno della trattazione di ogni singolo bene.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia che al momento del pignoramento e dell'incarico peritale, fino alla data del 6 gennaio u.s. i beni pignorati erano gravati da usufrutto sull'intero a favore della madre dell'esecutato, in forza della successione del padre premorto. Nella data indicata la signora è venuta a mancare per cui a oggi gli immobili (o quote) periziandi sono liberi dal suddetto usufrutto.



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.



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - Documentazione fotografica - Lotto 1
- ✓ Altri allegati - Planimetria di rilievo dello stato attuale dell'appartamento bene n.1 - Lotto 1
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria catastale dell'appartamento bene n.1 - Lotto 1
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria catastale della cantina bene n.2 - Lotto 1
- ✓ Concessione edilizia - Estratti del progetto approvato dei beni n.1 e n.2 - Lotto 1
- ✓ Altri allegati - Sovrapposizione planimetria stato attuale appartamento bene n.1 con planimetria di progetto approvato - Lotto 1
- ✓ Altri allegati - Sovrapposizione planimetria stato attuale appartamento bene n.1 con planimetria catastale - Lotto 1
- ✓ Altri allegati - Sovrapposizione planimetria catastale appartamento bene n.1 con planimetria di progetto approvato - Lotto 1
- ✓ Visure e schede catastali - Visure storiche dei beni n.1 e n.2 - Lotto 1
- ✓ Atto di provenienza - Verbale di pubblicazione del testamento del padre dell'esecutato
- ✓ Atto di provenienza - Certificato di denunciata successione del padre dell'esecutato
- ✓ Atto di provenienza - Verbale di separazione consensuale tra l'esecutato e la moglie
- ✓ Altri allegati - Dichiarazione dell'Amministratore in merito alle spese condominiali dei beni n.1 e n.2 - Lotto 1
- ✓ Altri allegati - Regolamento di condominio dei beni n.1 e n.2 - Lotto 1
- ✓ Altri allegati - Valori OMI
- ✓ Altri allegati - APE dell'appartamento bene n.1 - Lotto 1
- ✓ Foto - Documentazione fotografica - Lotto 2
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria catastale dell'appartamento con annessa cantina bene n.3 - Lotto 2
- ✓ Concessione edilizia - Estratti del progetto approvato dell'appartamento con annessa cantina bene n.3 - Lotto 2
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica dell'appartamento bene n.3 - Lotto 2
- ✓ Atto di provenienza - Verbale di pubblicazione del testamento del padre dell'esecutato
- ✓ Atto di provenienza - Certificato di denunciata successione del padre dell'esecutato

- ✓ Altri allegati - Dichiarazione dell'Amministratore in merito alle spese condominiali del bene n.3 - Lotto 2
- ✓ Altri allegati - Regolamento di condominio del bene n.3 - Lotto 2
- ✓ Altri allegati - Valori OMI
- ✓ Altri allegati - APE dell'appartamento bene n.3 - Lotto 2
- ✓ Foto - Documentazione fotografica - Lotto 3
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetrie catastali dei posti auto beni da n.4 a n.12 - Lotto 3
- ✓ Altri allegati - Planimetria catastale dell'area urbana bene n.13 - Lotto 3
- ✓ Concessione edilizia - Estratti del progetto approvato dei posti auto beni da n.4 a n.12 - Lotto 3
- ✓ Visure e schede catastali - Visure storiche dei posti auto beni da n.4 a n.12 e dell'area urbana bene n.13 - Lotto 3
- ✓ Atto di provenienza - Verbale di pubblicazione del testamento del padre dell'esecutato
- ✓ Atto di provenienza - Certificato di denunciata successione del padre dell'esecutato
- ✓ Atto di provenienza - Verbale di conciliazione attestante la provenienza di una parte del terreno su cui insistono i posti auto beni da n.4 a n.11 -Lotto 3
- ✓ Altri allegati - Dichiarazione dell'Amministratore in merito alle spese condominiali dei posti auto beni da n.4 a n.12 - Lotto 3
- ✓ Altri allegati - Regolamento di condominio dei posti auto beni da n.4 a n.12 - Lotto 3 n.3 - Lotto 2
- ✓ Altri allegati - Valori OMI
- ✓ Altri allegati – Nota di trascrizione atto di divisione area urbana – Lotto 3



LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 12, piano 2
Appartamento sito al secondo piano di un edificio condominiale di sette piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, sito nel quartiere di S.Anna, in via Nino Bixio in prossimità dell'incrocio con via Mameli. La via Mameli è la principale strada di collegamento tra il centro città e il casello autostradale: il primo dista dall'immobile perziando circa 1300 metri ed è raggiungibile agevolmente a piedi in circa 18 minuti lungo un percorso pianeggiante, mentre il secondo è a soli 650 metri. Il quartiere di S.Anna è una quartiere di espansione sorto nella seconda metà degli anni '60 sull'onda del "boom edilizio", fenomeno particolarmente importante nella città riverasca dove vi fu una grande richiesta di seconde case turistiche. Una volta occupati tutti gli spazi più vicini al centro storico e al mare, l'edificazione si è sviluppata lungo la direttrice di penetrazione verso l'interno della vallata, specie in relazione all'arrivo dell'autostrada nell'anno 1967, importante infrastruttura che ha ridotto enormemente i tempi di percorrenza tra i diversi centri della riviera ligure di levante. L'edificazione in questa zona ha una qualità superiore rispetto ad altri quartieri della città, sia in tema di composizione architettonica sia, soprattutto, per quanto riguarda la densità edilizia, in questa zona minore e con spazi verdi tra un edificio e l'altro; vi è anche una maggiore disponibilità di parcheggi pubblici e vi sono diversi servizi che rendono il quartiere pienamente vivibile: nella zona del casello autostradale, a circa 500 metri dall'immobile, vi sono asilo nido, scuola materna e scuola elementare, un parco pubblico presidiato da un'associazione; poco oltre vi sono la piscina comunale e l'ospedale. A circa 700 metri in direzione del centro vi è un grande istituto scolastico con scuole superiori di diversi indirizzi, mentre le scuole medie sono ai margini del centro città, a circa 900 metri dall'immobile. Nel quartiere vi è ogni tipo di negozio e sono presenti numerosi supermercati di varie dimensioni. L'appartamento è composto da ingresso, corridoio, ampio soggiorno, cucinino, ripostiglio, bagno cieco, cameretta, bagno con finestra, camera matrimoniale (alcuni vani presentano problematiche dimensionali non rispondenti alle norme del regolamento edilizio). Dal soggiorno si può accedere ad un balcone piccolo ma profondo e quindi avente una certa fruibilità come spazio di soggiorno all'aperto; un altro piccolo balcone è a servizio della cameretta e vi si affaccia anche il bagno. Come dotazione accessoria vi è una piccola cantina al piano terra, bene n.ro 2 del presente lotto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 3021, Sub. 36, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Bene N° 2** - Cantina ubicata a Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 29, piano T
Cantina sita al piano terra di un edificio condominiale di sette piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, ubicato nel quartiere di S.Anna, in via Nino Bixio in prossimità dell'incrocio con via Mameli. La via Mameli è la principale strada di collegamento tra il centro città e il casello autostradale: il primo dista dall'immobile perziando circa 1300 metri ed è raggiungibile agevolmente a piedi in circa 18 minuti lungo un percorso pianeggiante, mentre il secondo è a soli 650 metri. Il quartiere di S.Anna è una quartiere di espansione sorto nella seconda metà degli anni '60 sull'onda del "boom edilizio", fenomeno particolarmente importante nella città riverasca dove vi fu una grande richiesta di seconde case turistiche. Una volta occupati tutti gli spazi più vicini al centro storico e al mare, l'edificazione si è sviluppata lungo la direttrice di penetrazione verso l'interno della vallata, specie in relazione all'arrivo dell'autostrada nell'anno 1967, importante infrastruttura che ha ridotto enormemente i tempi di percorrenza tra i diversi centri della riviera ligure di levante. L'edificazione in questa zona ha una qualità superiore rispetto ad altri quartieri della città, sia in tema di composizione architettonica sia, soprattutto, per quanto riguarda la densità edilizia, in questa zona minore e con spazi verdi tra un edificio e l'altro; vi è anche una maggiore disponibilità di parcheggi pubblici e vi sono diversi servizi che rendono il quartiere pienamente vivibile: nella zona del casello autostradale, a circa 500 metri

dall'immobile, vi sono asilo nido, scuola materna e scuola elementare, un parco pubblico presidiato da un'associazione; poco oltre vi sono la piscina comunale e l'ospedale. A circa 700 metri in direzione del centro vi è un grande istituto scolastico con scuole superiori di diversi indirizzi, mentre le scuole medie sono ai margini del centro città, a circa 900 metri dall'immobile. Nel quartiere vi è ogni tipo di negozio e sono presenti numerosi supermercati di varie dimensioni. La cantina è un piccolo spazio di servizio di circa due metri quadri al piano terra dell'edificio condominiale in cui si trova anche l'appartamento bene n.1 del presente lotto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 3021, Sub. 133, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 11.323,46

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno 8, piano 4 Appartamento sito al quarto piano di un edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro. Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, doppio soggiorno, disimpegno zona notte, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno e piccolo w.c.. Due piccoli balconi sono a servizio rispettivamente della cucina e del soggiorno. Un terzo balcone, collegato a camera singola e bagno, venne chiuso con serramenti vetrati per ricavare una veranda. Come dotazione accessoria vi è una piccola cantina al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2968, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 145.000,00

LOTTO 3

- Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA1 Posto auto scoperto compreso nella corte di edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro. Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali. Il posto auto è definito da strisce gialle sull'asfalto, è di forma trapezoidale e permette il parcheggio di un'auto di medie dimensioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2968, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (40/1620)

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA2
Posto auto scoperto compreso nella corte di edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro. Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali. Il posto auto è definito da strisce gialle sull'asfalto, è a forma di parallelogramma e permette il parcheggio di un'auto di medie dimensioni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2968, Sub. 20, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (40/1620)
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA3
Posto auto scoperto compreso nella corte di edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro. Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali. Il posto auto è definito da strisce gialle sull'asfalto, è a forma di parallelogramma e permette il parcheggio di un'auto di medie dimensioni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2968, Sub. 21, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (40/1620)
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA4
Posto auto scoperto compreso nella corte di edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro. Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali. Il posto auto è definito da strisce gialle sull'asfalto, è a forma di parallelogramma e permette il parcheggio di un'auto di medie dimensioni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2968, Sub. 22, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (40/1620)
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA5
Posto auto scoperto compreso nella corte di edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona

"Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro. Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali. Il posto auto è definito da strisce gialle sull'asfalto, è a forma di parallelogramma e permette il parcheggio di un'auto di medie dimensioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2968, Sub. 23, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (40/1620)

- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA6
Posto auto scoperto compreso nella corte di edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro. Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali. Il posto auto è definito da strisce gialle sull'asfalto, è a forma di parallelogramma e permette il parcheggio di un'auto di medie dimensioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2968, Sub. 24, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (40/1620)

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA7
Posto auto scoperto compreso nella corte di edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro. Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali. Il posto auto è definito da strisce gialle sull'asfalto, è a forma di parallelogramma e permette il parcheggio di un'auto di medie dimensioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2968, Sub. 25, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (40/1620)

- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA8
Posto auto scoperto compreso nella corte di edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro. Si tratta di una quartiere densamente edificato,

con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali. Il posto auto è definito da strisce gialle sull'asfalto, è di forma trapezoidale e permette il parcheggio di un'auto di medio-piccole dimensioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2968, Sub. 26, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (40/1620)

- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA9 Posto auto scoperto compreso nella corte di edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro. Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali. Il posto auto non è definito da strisce gialle sull'asfalto, ma è rappresentato soltanto nelle planimetrie catastali. Esso è di forma rettangolare e permette il parcheggio di un'auto di medio-grandi dimensioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2968, Sub. 27, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (40/1620)
- **Bene N° 13** - Area urbana ubicata a Rapallo (GE) - Via privata della fontana s.n.c. Piccola area urbana posta tra gli spazi condominiali nella zona "Funivia", tra via privata della fontana, via dei Gerani e via Castagneto. Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro. Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali. L'area urbana è un piccolo appezzamento di circa 11 mq su un terrazzamento di raccordo tra i piazzali di parcheggio di diversi condomini. Il terrazzamento è suddiviso in due zone di analoghe dimensioni e in un passaggio comune per disimpegnarne autonomamente; si tratta di un reliquo della vecchia sistemazione del versante, completamente stravolta dalla realizzazione dei grossi edifici condominiali multipiano che saturano l'area; essa è adiacente alla corsia di manovra dei posti auto di cui ai beni dal n.ro 4 al n.ro 12 della presente perizia, ma si trova ad una quota inferiore, al di sotto di un muro di contenimento alto circa 4 metri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1392, Sub. 2, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Prezzo base d'asta: € 4.476,45

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 342/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.323,46

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 12, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 3021, Sub. 36, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	91,78 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'appartamento è buono. Quanto visibile oggi appare essere conseguente ad un intervento di manutenzione straordinaria presumibilmente risalente ai primi anni 2000, nell'ambito del quale sono stati sostituiti i pavimenti interni, sono state rasate le pareti, è stato inserito un controsoffitto nel corridoio, sono stati sostituite le finestre di bagno e camere da letto, sono state rimodernate le porte interne, è stata installata una porta di ingresso blindata, sono stati rifatti i bagni e la cucina, sono stati sostituiti i radiatori, è stato installato un impianto di condizionamento a split. Rimangono ancora originali dell'epoca di costruzione i serramenti del soggiorno, le tapparelle (in plastica) con i relativi cassonetti. Anche l'edificio condominiale si presenta complessivamente in buono stato. Il portone di ingresso e il vano scala presentano ancora le finiture originali, ma sono ben conservate. Nel 2022 sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria alla facciata e ai poggioli, con sostituzione della pavimentazione di questi ultimi.		
Descrizione:	Appartamento sito al secondo piano di un edificio condominiale di sette piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, sito nel quartiere di S.Anna, in via Nino Bixio in prossimità dell'incrocio con via Mameli. La via Mameli è la principale strada di collegamento tra il centro città e il casello autostradale: il primo dista dall'immobile perziano circa 1300 metri ed è raggiungibile agevolmente a piedi in circa 18 minuti lungo un percorso pianeggiante, mentre il secondo è a soli 650 metri. Il quartiere di S.Anna è una quartiere di espansione sorto nella seconda metà degli anni '60 sull'onda del "boom edilizio", fenomeno particolarmente importante nella città riverasca dove vi fu una grande richiesta di seconde case turistiche. Una volta occupati tutti gli spazi più vicini al centro storico e al mare, l'edificazione si è sviluppata lungo la direttrice di penetrazione verso l'interno della vallata, specie in relazione all'arrivo dell'autostrada nell'anno 1967, importante infrastruttura che ha ridotto enormemente i tempi di percorrenza tra i diversi centri della riviera ligure di levante. L'edificazione in questa zona ha una qualità superiore rispetto ad altri quartieri della città, sia in tema di composizione architettonica sia, soprattutto, per quanto riguarda la densità edilizia, in questa zona minore e con spazi verdi tra un edificio e l'altro; vi è anche una maggiore disponibilità di parcheggi pubblici e vi sono diversi servizi che rendono il quartiere pienamente vivibile: nella zona del casello autostradale, a circa 500 metri dall'immobile, vi sono asilo nido, scuola materna e scuola elementare, un parco pubblico presidiato da un'associazione; poco oltre vi sono la piscina comunale e l'ospedale. A circa 700 metri in direzione del centro vi è un grande istituto scolastico con scuole superiori di diversi indirizzi, mentre le scuole medie sono ai margini del centro città, a circa 900 metri dall'immobile. Nel quartiere vi è ogni tipo di negozio e sono presenti numerosi supermercati di varie dimensioni. L'appartamento è composto da ingresso, corridoio, ampio soggiorno, cucinino, ripostiglio, bagno cieco, cameretta, bagno con finestra, camera matrimoniale (alcuni vani presentano problematiche dimensionali non rispondenti alle norme del regolamento edilizio). Dal soggiorno si può accedere ad un balcone piccolo ma profondo e quindi avente una certa fruibilità come spazio di soggiorno all'aperto; un altro piccolo balcone è a servizio della cameretta e vi si affaccia anche il bagno. Come dotazione accessoria vi è una piccola cantina al piano terra, bene n.ro 2 del presente lotto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla moglie e dalla figlia dell'esecutato in forza di sentenza di assegnazione al coniuge affidatario della prole, emessa dal Giudice nell'ambito della causa di separazione.		

Bene N° 2 - Cantina

Ubicazione:	Rapallo (GE) - Via Nino Bixio 7, interno 29, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 3021, Sub. 133, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	0,60 mq
Stato conservativo:	In relazione alla destinazione d'uso accessoria e alla semplicità delle finiture, lo stato conservativo della cantina è buono. Anche l'edificio condominiale si presenta complessivamente in buono stato. Il portone di ingresso e il vano scala presentano ancora le finiture originali, ma sono ben conservate. Nel 2022 sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria alla facciata e ai poggiali, con sostituzione della pavimentazione di questi ultimi.		
Descrizione:	Cantina sita al piano terra di un edificio condominiale di sette piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, ubicato nel quartiere di S.Anna, in via Nino Bixio in prossimità dell'incrocio con via Mameli. La via Mameli è la principale strada di collegamento tra il centro città e il casello autostradale: il primo dista dall'immobile perziando circa 1300 metri ed è raggiungibile agevolmente a piedi in circa 18 minuti lungo un percorso pianeggiante, mentre il secondo è a soli 650 metri. Il quartiere di S.Anna è una quartiere di espansione sorto nella seconda metà degli anni '60 sull'onda del "boom edilizio", fenomeno particolarmente importante nella città riverasca dove vi fu una grande richiesta di seconde case turistiche. Una volta occupati tutti gli spazi più vicini al centro storico e al mare, l'edificazione si è sviluppata lungo la direttrice di penetrazione verso l'interno della vallata, specie in relazione all'arrivo dell'autostrada nell'anno 1967, importante infrastruttura che ha ridotto enormemente i tempi di percorrenza tra i diversi centri della riviera ligure di levante. L'edificazione in questa zona ha una qualità superiore rispetto ad altri quartieri della città, sia in tema di composizione architettonica sia, soprattutto, per quanto riguarda la densità edilizia, in questa zona minore e con spazi verdi tra un edificio e l'altro; vi è anche una maggiore disponibilità di parcheggi pubblici e vi sono diversi servizi che rendono il quartiere pienamente vivibile: nella zona del casello autostradale, a circa 500 metri dall'immobile, vi sono asilo nido, scuola materna e scuola elementare, un parco pubblico presidiato da un'associazione; poco oltre vi sono la piscina comunale e l'ospedale. A circa 700 metri in direzione del centro vi è un grande istituto scolastico con scuole superiori di diversi indirizzi, mentre le scuole medie sono ai margini del centro città, a circa 900 metri dall'immobile. Nel quartiere vi è ogni tipo di negozio e sono presenti numerosi supermercati di varie dimensioni. La cantina è un piccolo spazio di servizio di circa due metri quadri al piano terra dell'edificio condominiale in cui si trova anche l'appartamento bene n.1 del presente lotto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile costituisce accessorio dell'appartamento (bene n.1) il quale è occupato dalla moglie e dalla figlia dell'esecutato in forza di sentenza di assegnazione al coniuge affidatario della prole, emessa dal Giudice nell'ambito della causa di separazione. Si rimarca, però, che in detta sentenza di assegnazione non è specificata la cantina, ma solo l'appartamento, per cui si deve considerare la cantina oggi occupata dagli stessi soggetti, ma senza titolo.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 145.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno 8, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2968, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	112,85 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'appartamento è mediocre. Esso si presenta complessivamente con le stesse finiture dell'epoca di costruzione, fatte salve finestre e tapparelle che appaiono essere state sostituite in tempi relativamente recenti. Benché si rilevi cura e attenzione nella gestione, molte parti denunciano irrimediabilmente l'età: bagni e cucina sono da rifare; in alcuni vani alle pareti è stata applicata tappezzeria che è ormai in cattivo stato e con colori e decori non più apprezzati all'oggi; l'impianto		

	elettrico non è a norma ed è stato oggetto di diversi interventi aggiuntivi con cavi esterni; le tinteggiature di pareti e soffitti in molti punti sfogliano. Per quanto riguarda le parti condominiali, l'androne di ingresso e il vano scala hanno le stesse problematiche dell'appartamento: quelle dovute principalmente all'età delle finiture sono ben visibili, nonostante il livello qualitativo iniziale fosse buono e qualificante; la facciata si presenta invece in buono stato, probabilmente rifatta in tempi relativamente recenti.
Descrizione:	Appartamento sito al quarto piano di un edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro. Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, doppio soggiorno, disimpegno zona notte, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno e piccolo w.c.. Due piccoli balconi sono a servizio rispettivamente della cucina e del soggiorno. Un terzo balcone, collegato a camera singola e bagno, venne chiuso con serramenti vetrati per ricavare una veranda. Come dotazione accessoria vi è una piccola cantina al piano terra.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta dall'esecutato.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.476,45

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	40/1620
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2968, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del posto auto è buono: le strisce che lo delimitano sono ben visibili e l'asfalto della pavimentazione è integro.		
Descrizione:	Posto auto scoperto compreso nella corte di edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro. Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali. Il posto auto è definito da strisce gialle sull'asfalto, è di forma trapezoidale e permette il parcheggio di un'auto di medie dimensioni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è accessorio dell'appartamento bene n.3, occupato dall'esecutato.		

Bene N° 5 - Posto auto			
Ubicazione:	Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	40/1620
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2968, Sub. 20, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del posto auto è buono: le strisce che lo delimitano sono ben visibili e l'asfalto della pavimentazione è integro.		
Descrizione:	Posto auto scoperto compreso nella corte di edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro. Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali. Il posto auto è definito da strisce gialle sull'asfalto, è a forma di parallelogramma e permette il parcheggio di un'auto di medie dimensioni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è accessorio dell'appartamento bene n.3, occupato dall'esecutato.		

Bene N° 6 - Posto auto			
Ubicazione:	Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	40/1620
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2968, Sub. 21, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del posto auto è buono: le strisce che lo delimitano sono ben visibili e l'asfalto della pavimentazione è integro.		
Descrizione:	Posto auto scoperto compreso nella corte di edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro. Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali. Il posto auto è definito da strisce gialle sull'asfalto, è a forma di parallelogramma e permette il parcheggio di un'auto di medie dimensioni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è accessorio dell'appartamento bene n.3, occupato dall'esecutato.		



Bene N° 7 - Posto auto

Ubicazione:	Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	40/1620
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2968, Sub. 22, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del posto auto è buono: le strisce che lo delimitano sono ben visibili e l'asfalto della pavimentazione è integro.		
Descrizione:	Posto auto scoperto compreso nella corte di edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro. Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali. Il posto auto è definito da strisce gialle sull'asfalto, è a forma di parallelogramma e permette il parcheggio di un'auto di medie dimensioni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è accessorio dell'appartamento bene n.3, occupato dall'esecutato.		

Bene N° 8 - Posto auto

Ubicazione:	Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA5		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	40/1620
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2968, Sub. 23, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del posto auto è buono: le strisce che lo delimitano sono ben visibili e l'asfalto della pavimentazione è integro.		
Descrizione:	Posto auto scoperto compreso nella corte di edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro. Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali. Il posto auto è definito da strisce gialle sull'asfalto, è a forma di parallelogramma e permette il parcheggio di un'auto di medie dimensioni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		



ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	L'immobile è accessorio dell'appartamento bene n.3, occupato dall'esecutato.



Bene N° 9 - Posto auto			
Ubicazione:	Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA6		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	40/1620
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2968, Sub. 24, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del posto auto è buono: le strisce che lo delimitano sono ben visibili e l'asfalto della pavimentazione è integro.		
Descrizione:	Posto auto scoperto compreso nella corte di edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro. Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali. Il posto auto è definito da strisce gialle sull'asfalto, è a forma di parallelogramma e permette il parcheggio di un'auto di medie dimensioni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è accessorio dell'appartamento bene n.3, occupato dall'esecutato.		



Bene N° 10 - Posto auto			
Ubicazione:	Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	40/1620
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2968, Sub. 25, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del posto auto è buono: le strisce che lo delimitano sono ben visibili e l'asfalto della pavimentazione è integro.		
Descrizione:	Posto auto scoperto compreso nella corte di edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro. Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali. Il posto auto è definito da strisce gialle sull'asfalto, è a forma di parallelogramma e permette il parcheggio di un'auto di medie dimensioni.		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è accessorio dell'appartamento bene n.3, occupato dall'esecutato.

Bene N° 11 - Posto auto			
Ubicazione:	Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	40/1620
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2968, Sub. 26, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del posto auto è buono: le strisce che lo delimitano sono ben visibili e l'asfalto della pavimentazione è integro.		
Descrizione:	Posto auto scoperto compreso nella corte di edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro. Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali. Il posto auto è definito da strisce gialle sull'asfalto, è di forma trapezoidale e permette il parcheggio di un'auto di medio-piccole dimensioni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è accessorio dell'appartamento bene n.3, occupato dall'usufruttuaria, madre dell'esecutato.		

Bene N° 12 - Posto auto			
Ubicazione:	Rapallo (GE) - Via privata della fontana 38, interno PA9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	40/1620
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2968, Sub. 27, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del posto auto è buono: l'asfalto della pavimentazione è integro. Non sono presenti le strisce di delimitazione.		
Descrizione:	Posto auto scoperto compreso nella corte di edificio condominiale di sei piani fuori terra, sito in zona "Funivia". Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro. Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali.		

Aste Giudiziarie®	Il posto auto non è definito da strisce gialle sull'asfalto, ma è rappresentato soltanto nelle planimetrie catastali. Esso è di forma rettangolare e permette il parcheggio di un'auto di medio-grandi dimensioni.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è accessorio dell'appartamento bene n.3, occupato dall'esecutato.

Bene N° 13 - Area urbana			
Ubicazione:	Rapallo (GE) - Via privata della fontana s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1392, Sub. 2, Categoria F1	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'area si presenta come un reliquo di terrazzamento agricolo tra gli alti muri di contenimento che definiscono i piazzali carrabili a servizio degli edifici condominiali dell'intorno. La struttura di sostegno del terrazzamento appare in buono stato.		
Descrizione:	Piccola area urbana posta tra gli spazi condominiali nella zona "Funivia", tra via privata della fontana, via dei Gerani e via Castagneto. Il quartiere in cui si trova l'immobile è vicino al centro ed è stato una delle prime zone oggetto del boom edilizio degli anni '50 e '60 del Novecento. Sito alle pendici della collina di San Bartolomeo è indicato come "zona funivia" a causa della presenza della stazione a valle dell'impianto a fune che collega Rapallo al Santuario di Montallegro. Si tratta di una quartiere densamente edificato, con pochissimi spazi pubblici e una forte carenza di parcheggi; numerose sono le seconde case, ma molte sono anche prime residenze in ragione della spiccata varietà qualitativa degli appartamenti che vi si trovano: si va dall'appartamento al piano basso senza vista e poco luminoso all'attico vista mare, dalla villetta con giardino al condominio multipiano con decine di appartamenti. L'ubicazione a circa 700 metri dal centro città fa sì che per i servizi e lo shopping si faccia riferimento agli uffici e agli esercizi commerciali centrali. L'area urbana è un piccolo appezzamento di circa 11 mq su un terrazzamento di raccordo tra i piazzali di parcheggio di diversi condomini. Il terrazzamento è suddiviso in due zone di analoghe dimensioni e in un passaggio comune per disimpegnarne autonomamente; si tratta di un reliquo della vecchia sistemazione del versante, completamente stravolta dalla realizzazione dei grossi edifici condominiali multipiano che saturano l'area; essa è adiacente alla corsia di manovra dei posti auto di cui ai beni dal n.ro 4 al n.ro 12 della presente perizia, ma si trova ad una quota inferiore, al di sotto di un muro di contenimento alto circa 4 metri.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è libero. Non è stato possibile accertare chi utilizzi l'area come orto.		





FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA NINO BIXIO 7, INTERNO 12, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Chiavari il 16/03/2010

Reg. gen. 2534 - Reg. part. 396

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Interessi: € 200.000,00

Percentuale interessi: 1,918 %

Rogante: Notaio Andrea Guglielmoni di Rapallo

Data: 10/03/2010

N° repertorio: 11230

N° raccolta: 3180

Note: Il mutuo è stato erogato a favore di **** Omissis **** in qualità di debitore non datore di ipoteca; l'iscrizione colpisce diversi immobili, tra cui quello periziando, di proprietà dei "terzi non datori di ipoteca" **** Omissis **** (l'esecutato), **** Omissis **** e **** Omissis ****.

- **Atto esecutivo o cautelare - Sentenza di sequestro conservativo**

Trascritto a Chiavari il 05/04/2023

Reg. gen. 3524 - Reg. part. 2905

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il sequestro conservativo è autorizzato sino alla concorrenza della somma di Euro 100.000,00."

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA NINO BIXIO 7, INTERNO 29, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Chiavari il 16/03/2010

Reg. gen. 2534 - Reg. part. 396

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Interessi: € 200.000,00





Percentuale interessi: 1,918 %

Rogante: Notaio Andrea Guglielmoni di Rapallo
Data: 10/03/2010

N° repertorio: 11230
N° raccolta: 3180

Note: Il mutuo è stato erogato a favore di **** Omissis **** in qualità di debitore non datore di ipoteca; l'iscrizione colpisce diversi immobili, tra cui quello periziando, di proprietà dei "terzi non datori di ipoteca" **** Omissis **** (l'esecutato), **** Omissis *** e **** Omissis ***.



Trascrizioni



- **Atto esecutivo o cautelare - Sentenza di sequestro conservativo**

Trascritto a Chiavari il 05/04/2023

Reg. gen. 3524 - Reg. part. 2905

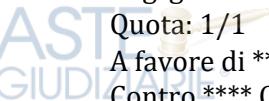
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il sequestro conservativo è autorizzato sino alla concorrenza della somma di Euro 100.000,00."



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO 8, PIANO 4



Trascrizioni



- **Atto esecutivo o cautelare - Sentenza di sequestro conservativo**

Trascritto a Chiavari il 05/04/2023

Reg. gen. 3524 - Reg. part. 2905

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il sequestro conservativo è autorizzato sino alla concorrenza della somma di Euro 100.000,00."



BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA1



Trascrizioni



- **Atto esecutivo o cautelare - Sentenza di sequestro conservativo**

Trascritto a Chiavari il 05/04/2023

Reg. gen. 3524 - Reg. part. 2905

Quota: 40/1620

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

Contro **** Omissis ****





Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il sequestro conservativo è autorizzato sino alla concorrenza della somma di Euro 100.000,00."



BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA2

Trascrizioni



• Atto esecutivo o cautelare - Sentenza di sequestro conservativo

Trascritto a Chiavari il 05/04/2023

Reg. gen. 3524 - Reg. part. 2905

Quota: 40/1620

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

Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il sequestro conservativo è autorizzato sino alla concorrenza della somma di Euro 100.000,00."



BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA3



Trascrizioni



• Atto esecutivo o cautelare - Sentenza di sequestro conservativo

Trascritto a Chiavari il 05/04/2023

Reg. gen. 3524 - Reg. part. 2905

Quota: 40/1620

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il sequestro conservativo è autorizzato sino alla concorrenza della somma di Euro 100.000,00."



BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA4



Trascrizioni



• Atto esecutivo o cautelare - Sentenza di sequestro conservativo

Trascritto a Chiavari il 05/04/2023

Reg. gen. 3524 - Reg. part. 2905

Quota: 40/1620

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

Contro **** Omissis ****





Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il sequestro conservativo è autorizzato sino alla concorrenza della somma di Euro 100.000,00."



BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA5

Trascrizioni



• Atto esecutivo o cautelare - Sentenza di sequestro conservativo

Trascritto a Chiavari il 05/04/2023

Reg. gen. 3524 - Reg. part. 2905

Quota: 40/1620

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

Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il sequestro conservativo è autorizzato sino alla concorrenza della somma di Euro 100.000,00."



BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA6



Trascrizioni



• Atto esecutivo o cautelare - Sentenza di sequestro conservativo

Trascritto a Chiavari il 05/04/2023

Reg. gen. 3524 - Reg. part. 2905

Quota: 40/1620

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

Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il sequestro conservativo è autorizzato sino alla concorrenza della somma di Euro 100.000,00."



BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA7

Trascrizioni



• Atto esecutivo o cautelare - Sentenza di sequestro conservativo

Trascritto a Chiavari il 05/04/2023

Reg. gen. 3524 - Reg. part. 2905

Quota: 40/1620

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

Contro **** Omissis ****





Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il sequestro conservativo è autorizzato sino alla concorrenza della somma di Euro 100.000,00."



BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA8

Trascrizioni



- **Atto esecutivo o cautelare - Sentenza di sequestro conservativo**

Trascritto a Chiavari il 05/04/2023

Reg. gen. 3524 - Reg. part. 2905

Quota: 40/1620

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

Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il sequestro conservativo è autorizzato sino alla concorrenza della somma di Euro 100.000,00."



BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA 38, INTERNO PA9



Trascrizioni



- **Atto esecutivo o cautelare - Sentenza di sequestro conservativo**

Trascritto a Chiavari il 05/04/2023

Reg. gen. 3524 - Reg. part. 2905

Quota: 40/1620

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

Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il sequestro conservativo è autorizzato sino alla concorrenza della somma di Euro 100.000,00."



BENE N° 13 - AREA URBANA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA PRIVATA DELLA FONTANA S.N.C.

Trascrizioni



- **Atto esecutivo o cautelare - Sentenza di sequestro conservativo**

Trascritto a Chiavari il 05/04/2023

Reg. gen. 3524 - Reg. part. 2905

Quota: 40/1620

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura





Note: Nella sezione D "Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è riportato: "Il sequestro conservativo è autorizzato sino alla concorrenza della somma di Euro 100.000,00."

