

## TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mantelli Roberta, nell'Esecuzione Immobiliare 422/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                      | 3  |
| Premessa .....                                                     | 3  |
| Descrizione .....                                                  | 3  |
| Lotto Unico .....                                                  | 4  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                       | 4  |
| Titolarità .....                                                   | 4  |
| Confini.....                                                       | 4  |
| Consistenza.....                                                   | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                   | 5  |
| Dati Catastali .....                                               | 6  |
| Patti.....                                                         | 6  |
| Stato conservativo .....                                           | 7  |
| Parti Comuni .....                                                 | 7  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                           | 8  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                        | 8  |
| Stato di occupazione.....                                          | 9  |
| Provenienze Ventennali.....                                        | 9  |
| Formalità pregiudizievoli .....                                    | 11 |
| Normativa urbanistica .....                                        | 11 |
| Regolarità edilizia .....                                          | 12 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                 | 13 |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 13 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                        | 17 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                           | 17 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 422/2023 del R.G.E. .... | 18 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 36.958,00</b> .....         | 18 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....       | 19 |

All'udienza del 19/10/2023, il sottoscritto Arch. Mantelli Roberta, con studio in Via B. Bosco, 31/15 - 16121 - Genova (GE), email mantelli.ravera@libero.it, PEC roberta.mantelli@archiworldpec.it, Tel. 335 6036661, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Monolocale ubicato a Rapallo (GE) - via Ottavio Ferraretto civ. 10 A, interno 5, piano T Rialzato

Il bene consiste in una unità immobiliare composta da un unico locale con bagno sita in Rapallo (GE), contraddistinta con il numero interno 5 del civico 10 A di via Ottavio Ferraretto.

L'u.i. è posta al piano terra rialzato di una Palazzina (denominata Palazzina 2) inserita in un complesso immobiliare comprendente tre fabbricati costituenti nel loro insieme l'Hotel Mondial, gestito in parte come albergo a tre stelle, in parte organizzato in unità immobiliari private con servizi comuni di portineria/reception, bar, sala ristorante e spazi esterni.

La cittadina di Rapallo, che conta poco meno di 30.000 abitanti, è situata al centro del Golfo del Tigullio; essa gode di una prestigiosa aurea turistica grazie ad un grande impulso che prosegue ininterrotto dalla seconda metà dell'Ottocento e che fa di Rapallo una importante meta di villeggiatura e di soggiorno con un'accoglienza attiva tutto l'anno e non solo nei mesi estivi. Incastonata tra le verdi coste del Promontorio di Portofino e le scogliere rocciose che la dividono da Zoagli, regala scorci di grande bellezza dalle sue rive e dalle graziose frazioni collinari che la circondano, offrendo piacevoli passeggiate con una ricca rete di sentieri escursionistici. Il centro storico di origine medioevale, offre la possibilità di uno shopping di alto livello nei numerosi negozi e di visite culturali ad interessanti monumenti. Molto numerosi sono anche i centri sportivi.

L'u.i. oggetto di pignoramento si trova a breve distanza dal centro e dal lungomare che risultano raggiungibili a piedi in pochi minuti. La strada di accesso all'immobile è carrabile a doppio senso di marcia a tornanti; si segnala difficoltà nel reperimento di parcheggi in zona.

L'immobile si trova in una zona tranquilla, comunque comoda a tutti i servizi; è ben servita da esercizi commerciali e vi si trovano anche scuole materne elementari e medie nelle vicinanze; in città sono presenti anche scuole superiori. Poco distanti risultano anche il casello autostradale di Rapallo, la stazione ferroviaria e l'Ospedale. Il Capoluogo Ligure dista circa 30 Km ed è quindi raggiungibile in auto con un tempo indicativo di 30 minuti percorrendo la A12.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

L'accesso all'alloggio è avvenuto in data 28/11/2023 alla presenza di So.Ve.Mo. e dell'Esecutato.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Monolocale ubicato a Rapallo (GE) - via Ottavio Ferraretto civ. 10 A, interno 5, piano T Rialzato

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' presente in atti certificazione notarile, della dott. Luigi Riso, notaio in Genova, datata 11 ottobre 2023.  
Da ispezione ipotecaria eseguita in data 03/04/2024 non sono risultate ulteriori iscrizioni o trascrizioni.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'u.i. confina a nord e a sud con altre unità immobiliari, a est, mediante muri perimetrali con area di pertinenza esterna a giardino, a ovest con corridoio di distribuzione comune.

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano          |
|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|----------------|
| Abitazione   | 14,50 mq         | 18,00 mq         | 1            | 18,00 mq                 | 2,90 m  | Terra rialzato |

|                                              |                 |          |
|----------------------------------------------|-----------------|----------|
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      | <b>18,00 mq</b> |          |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               | <b>0,00</b>     | <b>%</b> |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> | <b>18,00 mq</b> |          |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'u.i. interno 5, che occupa il piano terra rialzato dell'immobile, è composta da:

- vano unico, di superficie netta pari a mq 12,14 dotato di angolo cottura, con finestra ad affaccio est sull'area di pertinenza esterna a giardino dell'albergo;

- servizio igienico con superficie netta pari a mq 2,36, privo di finestra (presente aspirazione forzata - non testata);

L'altezza interna è pari a m 2,90; il bagno presenta altezza m 2,33 in quanto controsoffittato (controsoffitto portante).

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, il 100% della superficie occupata dalle tramezze interne, il 100% della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con l'esterno, il 50% della superficie occupata dalle murature di separazione con altri appartamenti o spazi comuni.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| <b>Periodo</b>                             | <b>Proprietà</b>  | <b>Dati catastali</b>                                                                                         |
|--------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal <b>08/04/1982</b>                      | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 31, Part. 1057, Sub. 31, Zc. 1<br>Categoria A3<br>Cl.6, Cons. 1,5<br>Piano T |
| Dal <b>08/04/1982</b> al <b>25/05/1987</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 31, Part. 1057, Sub. 31, Zc. 1<br>Categoria A3<br>Cl.6, Cons. 1,5<br>Piano T |
| Dal <b>25/05/1987</b> al <b>27/11/2002</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 31, Part. 1057, Sub. 31, Zc. 1<br>Categoria A3<br>Cl.6, Cons. 1,5<br>Piano T |
| Dal <b>27/11/2002</b> al <b>06/06/2005</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 31, Part. 1057, Sub. 31, Zc. 1<br>Categoria A3<br>Cl.6, Cons. 1,5<br>Piano T |
| Dal <b>06/06/2005</b> al <b>13/09/2005</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 31, Part. 351, Sub. 31, Zc. 1<br>Categoria A3<br>Cl.6, Cons. 1,5             |

|                              |                   |                                                                                                                                  |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              |                   | Piano T                                                                                                                          |
| Dal 13/09/2005 al 01/08/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 31, Part. 351, Sub. 31, Zc. 1<br>Categoria A3<br>Cl.6, Cons. 1,5<br>Rendita € 282,76<br>Piano T |
| Dal 01/08/2006 al 23/01/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 31, Part. 351, Sub. 31, Zc. 1<br>Categoria A3<br>Cl.6, Cons. 1,5<br>Rendita € 282,76<br>Piano T |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

- 01/01/1992: variazione del quadro tariffario;
- 06/06/2005: variazione per modifica identificativo - allineamento mappe;
- 09/11/2015: introduzione dati di superficie.

## 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     | 351   | 31   | 1                   | A3        | 6      | 1,5         | 18 mq                | 282,76 € | T     |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale vigente dell'u.i., datata 04/05/1988, non risulta corrispondente alla distribuzione attuale per lievi differenze nella conformazione delle tramezze interne.

Pertanto, si ritiene necessario eseguire pratica Docfa per la correzione delle imprecisioni grafiche.

L'onere relativo alla pratica viene quantificato in € 200,00 comprensivo della tassa dell'Agenzia del Territorio.

## PATTI

Nel Regolamento Condominiale risalente al 1966, all'Art. 1 si legge:

"Il Condominio Mondial è un complesso condominiale sito in Rapallo, suddiviso in singole Unità Immobiliari autonome, comprendenti un subalterno numerale e specificato ed una quota indivisa di comproprietà sulle

parti comuni, su cui sono ricomprese tutte le altre predette particelle, (...)".

L'Art. 2 specifica:

I rapporti di proprietà e di condominio sono disciplinati dalle disposizioni di legge vigenti, dal contratto di compravendita, nonché dalle norme del presente Regolamento di condominio, intese alla particolare tutela del condominio in oggetto quale "casa-Albergo" in Riviera".

Gli Artt. 9 e 10 del Regolamento recitano:

"Le singole Unità-alloggio sono destinate soltanto a privata abitazione e soggiorno".

"Data la particolare figura della "Casa-Albergo", i Condomini dovranno comunicare all'Amministratore le persone che sono da essi autorizzate ad occupare la rispettiva Unità condominiale: ad ogni occupazione dell'Unità saranno riferite le generalità al portiere, al quale dovrà anche essere comunicato il giorno della partenza e ciò per meglio regolare i servizi del Condominio. L'occupazione dell'Unità dovrà essere limitata alla capienza della stessa e alle norme di igiene".

Si allega Regolamento di Condominio.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo risultava parzialmente arredato.

Nel complesso l'u.i. presenta un cattivo stato di conservazione generale, sia a livello di finiture che di impianti.

L'unico serramento è piuttosto datato, in legno a vetro singolo, protetto da più moderna avvolgibile in PVC, con cassonetto in legno non coibentato.

La porta di ingresso è di tipo economico non blindata.

L'impianto elettrico non risulta a norma e sono presenti derivazioni in esterno. I radiatori, molto ammalorati, sono privi di contabilizzatori. Non sono state segnalate problematiche infiltrative o di altro genere.

A livello condominiale, l'Amministrazione dichiarava essere stati oggetto di recente intervento i frontalini del cornicione di copertura.

## PARTI COMUNI

Il Regolamento di Condominio costituisce l'Allegato "A" dell'atto a rogito del notaio Ugo De Benedetto di Rapallo in data 15/01/1966 - rep. n. 54546 - registrato in Rapallo in data 02/02/1966 al n. 111 vol. 165, trascritto presso la Conservatoria di Chiavari il 01/02/1966 R P V 1587, vol. 458.

Il Regolamento di Condominio agli Artt. 13 e 14 individua le proprietà comuni, che "dovranno restare indivise al servizio di tutti i subalterni di proprietà individuale":

- i giardini, a livello del piazzale di arrivo di via Ferraretto e di accesso di via Montallegro, circostanti le tre costruzioni formanti il Condominio (...);
- l'atrio comune alle tre palazzine ed il relativo arredamento;
- gli ascensori ed i rispettivi vani;
- le scale fino al pianerottolo degli ultimi piani attuali;
- le cabine telefoniche e l'impianto di citofoni interni;
- il locale guardaroba-lavanderia-stireria;
- il locale per la guardia di notte;
- i due wc a piano terreno;
- il locale adibito a ufficio di direzione;
- le due sale attigue all'atrio;
- la strada privata di via Ferraretto ed il piazzale antistante l'ingresso principale;
- il locale, le macchine e le attrezzature di controllo adibiti al riscaldamento a termosifone, alla preparazione dell'acqua calda e all'incenerimento di immondizie;

- le due passerelle coperte che collegano le palazzine;
- gli impianti luce della proprietà in comune con i rispettivi lampadari".

L'Art. 15 specifica che "è vietata la sosta degli automezzi sulla strada privata di accesso e sul piazzale di arrivo". Si rimanda al Regolamento per la lettura specifica degli articoli.

L'interno 5 è compreso nella Palazzina n. 2.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Cfr. paragrafo "Patti".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'U.I. interno 5 è compresa nella "Palazzina n. 2" del complesso immobiliare noto come "Condominio Mondial". Gli edifici presentano struttura in cemento armato risalente agli anni Sessanta, con pareti di tamponamento in laterizi, non coibentate.

Allo stato attuale l'edificio principale, con accesso diretto dalla via Ferraretto civ. 10, ha mantenuto la vocazione albeghiera; le altre due palazzine sono organizzate in unità abitative indipendenti, dotate ciascuna di un proprio subalterno catastale, benché dimensionalmente riconducibili a camere di albergo con servizio igienico interno.

Detti immobili hanno, però, conservato il vincolo dell'accesso attraverso la zona comune del piano terreno dell'Hotel dalla via Ferraretto; un altro ingresso pedonale è posto lungo salita Serena (strada solo pedonale con scalinata), che consente l'accesso al civ. 10 A attraverso il preliminare passaggio dall'area comune di pertinenza esterna dell'albergo stesso.

La pianta della Palazzina 2 presenta forma pressoché rettangolare, a 5 piani fuori terra; la volumetria è conclusa da copertura piana non praticabile.

Le facciate dell'edificio sono finite ad intonaco civile tinteggiato; i fronti sono caratterizzati da bow-windows e balconi protetti da ringhiere metalliche. Tutte le bucatore sono squadrate, protette da avvolgibili, prive di elementi decorativi.

Il portone di ingresso al vano scala, di tipo ligneo vetrato, risulta preceduto da una breve rampa composta da alcuni scalini; il portone porge direttamente su un corridoio di distribuzione alle u.i., mantenendo una tipica conformazione planimetrica quale accesso a camere d'albergo.

Sia il corridoio di distribuzione orizzontale, sia il vano scala presentano finitura a pavimento in vinilico; è presente ascensore.

La porta di ingresso dell'u.i. int. 5 non è di tipo blindato, né possiede le caratteristiche di portoncino caposcala. I soffitti e le pareti interne sono intonacati e tinteggiati, con evidenti ammaloramenti. Il pavimento presenta un rivestimento in finto legno, anch'esso piuttosto degradato.

Il bagno, con pavimento e rivestimento in piastrelle di gres, è dotato di lavabo, wc con cassetta di cacciata in esterno e modesto piatto doccia privo di box; non è presente il bidet. Il servizio igienico, privo di finestre, sembrerebbe dotato di sistema di aspirazione forzata di cui non si conoscono le caratteristiche. In corrispondenza del bagno è stato realizzato un controsoffitto portante, adibito ad uso ripostiglio, accessibile mediante sportellini dall'ingresso.

Il monolocale, caratterizzato da modestissima superficie, è organizzato con un angolo cottura, privo di pareti piastrellate, ove trovano collocazione anche i contatori dell'acqua e del gas, non protetti da adeguati sportelli a norma.

Nell'unico ambiente è presente una modesta zona con soppalco ligneo che si imposta ad altezza m 1,90, di larghezza circa cm 100,00, raggiungibile esclusivamente mediante una scala a pioli in appoggio sul bordo, privo di protezione perimetrale per tutta la sua lunghezza e non regolare dal punto di vista normativo.

L'u.i. presenta una sola finestra con affaccio a est in corrispondenza del giardino comune, caratterizzato da aiuole piantumate.

L'unità immobiliare presenta una discreta luminosità benché collocata ad un piano basso e con presenza di bow-windows a sbalzo in corrispondenza del piano superiore. Non presenta vista panoramica, né aperta, ma comunque gradevole sul giardino interno.

L'appartamento presenta le dotazioni impiantistiche correnti; l'impianto elettrico non risulta a norma e sono evidenti molteplici implementazioni realizzate a vista; l'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con sistema di distribuzione a radiatori (ma risultano mancanti alcuni contabilizzatori). L'acqua calda sanitaria è anch'essa centralizzata. L'impianto di adduzione idrica, di tipo diretto, è stato dichiarato al momento non funzionante nell'u.i. ed il gas mai utilizzato. L'u.i. non è attualmente dotata di impianto citofonico (l'impianto condominiale è, però, esistente); il sistema di portierato dell'albergo è stato dichiarato in funzione nelle ore diurne.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è stato dichiarato residenza dell'Esecutato, come da certificato anagrafe del Comune di Rapallo rilasciato in data 29/01/2024.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                               |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 25/05/1987 al 28/09/1989 | **** Omissis **** | Compravendita su scrittura privata |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | notaio Cortese                     | 25/05/1987 | 44081         |             |
|                              |                   | Trascrizione                       |            |               |             |
|                              |                   | Presso                             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Chiavari                           | 16/06/1987 | 4570          | 3594        |
|                              |                   | Registrazione                      |            |               |             |
|                              |                   | Presso                             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | Milano                             | 04/06/1987 | 501           |             |
| Dal 28/09/1989 al            | **** Omissis **** | vendita diritti di spettanza       |            |               |             |

|                              |                   |                        |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| 27/11/2002                   |                   | <b>Compravendita</b>   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>         | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | notaio Cortese         | 28/09/1989  | 53504                |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>    |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>          | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Chiavari               | 20/10/1989  | 7732                 | 5900               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>   |             |                      |                    |
| Dal 27/11/2002 al 13/09/2005 | **** Omissis **** | <b>Presso</b>          | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Milano                 | 11/10/1989  | 24060                |                    |
|                              |                   | <b>Compravendita</b>   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>         | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | notaio Luigi Orso      | 27/11/2002  | 33060                |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>    |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>          | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
| Dal 13/09/2005 al 01/08/2006 | **** Omissis **** | Chiavari               | 29/11/2002  | 12875                | 10413              |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>          | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                        |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Compravendita</b>   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>         | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | notaio Filomena Monaco | 13/09/2005  | 57104                |                    |
| Dal 01/08/2006               | **** Omissis **** | <b>Trascrizione</b>    |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>          | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Chiavari               | 30/09/2005  | 10275                | 6903               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>          | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                        |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Compravendita</b>   |             |                      |                    |
| Dal 01/08/2006               | **** Omissis **** | <b>Rogante</b>         | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | notaio Mario Greco     | 01/08/2006  | 6078                 |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>    |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>          | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Chiavari               | 05/08/2006  | 9254                 | 6455               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>          | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |

|                      |  |         |            |      |  |
|----------------------|--|---------|------------|------|--|
| ASTE<br>GIUDIZIARIE® |  | Rapallo | 04/08/2006 | 1295 |  |
|----------------------|--|---------|------------|------|--|

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega Atto di Provenienza.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 03/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**  
Trascritto a Chiavari il 03/04/2023  
Reg. gen. 3520 - Reg. part. 2901  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento immobile**  
Trascritto a Chiavari il 27/09/2023  
Reg. gen. 9758 - Reg. part. 8139  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

Piano Urbanistico Comunale (PUC).

Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente approvato con DGR n. 789 del 24/09/2019 nella Tavola S1-

EST "Suddivisione in ambiti e servizi unificati" l'immobile è inserito in zona AR-B-uc "Ambiti di riqualificazione dei sistemi urbani da consolidare"; in particolare sulle tre palazzine del complesso immobiliare Hotel Mondial grava il vincolo a destinazione alberghiera: "D-a Unità turistico ricettive" - art. 56: comprende tutte le strutture e gli impianti destinati alla ricettività turistica.

Gli interventi e destinazioni ammesse sono elencate all'Art. 56 delle Normativa generale del piano, dove la destinazione d'uso ammessa è indicata in quella "Alberghiera".

L'Art. 56.7 Interventi sul patrimonio edilizio esistente recita: "Ristrutturazione edilizia": E' ammessa esclusivamente se volta a migliorare i caratteri compositivi dell'edificazione esistente e ad adeguare le dotazioni funzionali dell'azienda turistico ricettiva a standard più elevati, con divieto di nuova attribuzione di

destinazione d'uso al di fuori di quella alberghiera tradizionale. E' fatto divieto di passaggio dalla funzione alberghiera alla funzione di residenza turistico alberghiera anche solo di parte della struttura".

Il Comune di Rapallo non ha fornito chiarimenti circa la rilevabile apparente incongruenza tra il vincolo di destinazione alberghiera del PUC, il regolamento come casa-Albergo e la categoria catastale A/3 delle singole u.i.

- Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali.

In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato grava il vincolo di "Bellezza d'insieme" ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - (ex L. 1497/1939).

Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi

della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato risulta essere stato edificato con Autorizzazione Edilizia n. 1102 del 14/06/1962 - P.E. 55/62, su richiesta del sig. Pola Luigi, con progetto a firma dell'ing. Bruno Macovich per la realizzazione di "Case albergo in via Montallegro".

Il Permesso di Abitabilità è rubricato al n. 1102 del 09/06/1964 per "tre palazzine da adibirsi ad uso di abitazione civile in via O. Ferraretto civ. 6" (ndr. attuale civ. 10).

In relazione all'u.i. oggetto del presente procedimento è rubricata la Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 510/94 del 21/09/1994 per "diversa distribuzione della superficie di piano". La richiesta N. 9654 del 30/03/1987 risulta a nome dell'allora proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che provvede anche all'aggiornamento della planimetria catastale in data 04/05/1988.

Nel provvedimento concessorio è scritto che "Le opere indicate non sono soggette a rilascio del decreto di abitabilità".

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Per le discrasie citate in riferimento alla non conformità tra lo stato attuale dell'u.i. e la planimetria catastale del 1988, corrispondente alla sanatoria del 1994, si ritiene necessario procedere con una regolarizzazione edilizia, con tipologia di pratica di sanatoria ex Art. 22 LR16/08, per la quale si stima congruo un onere pari a €

2.500,00.

In relazione, invece, alla presenza del citato soppalco ligneo, quest'ultimo, non oggetto di autorizzazione edilizia, non risulta rispettare la normativa del PUC in relazione alle altezze, oltre a non garantire la sicurezza di utilizzo. Si considera, pertanto, cautelativamente anche un onere per la rimozione del soppalco stesso che si stima pari ad € 500,00.

In relazione agli impianti non a norma, si ritiene di non indicare un costo specifico di adeguamento, ma di tenere l'aspetto in considerazione quale deprezzamento del valore di stima.

E' stato redatto APE che si allega alla Perizia.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 997,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 27,00

Il Condominio Mondial è formato da tre palazzine per un totale di 69 U.I.

Non vi sono posti auto assegnati o in dotazione, né cantine di pertinenza dell'interno 5; il giardino e la hall sono in comune con l'albergo; è presente servizio di portierato in appalto con l'Hotel.

I MM generali afferenti l'interno 5 sono 4,43;

I MM del riscaldamento afferenti l'interno 5 sono: 5,94 per spese straordinarie; 4,05 per riscaldamento involontario; 10,1 per ACS involontaria.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato con valvole e ripartitori; l'acqua calda sanitaria è anch'essa centralizzata.

L'Amministrazione dichiarava che non sussistono debiti relativi alle spese condominiali quantificate a preventivo nel 2023.

In relazione a lavori già deliberati, viene segnalata "la pavimentazione torrione giardino per un totale di € 5.000,00", la cui quota afferente l'interno 5 è stata quantificata in € 27,00.

Si allega Regolamento di Condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Monolocale ubicato a Rapallo (GE) - via Ottavio Ferraretto civ. 10 A, interno 5, piano T Rialzato

Il bene consiste in una unità immobiliare composta da un unico locale con bagno sita in Rapallo (GE), contraddistinta con il numero interno 5 del civico 10 A di via Ottavio Ferraretto. L'u.i. è posta al piano terra rialzato di una Palazzina (denominata Palazzina 2) inserita in un complesso immobiliare comprendente tre fabbricati costituenti nel loro insieme l'Hotel Mondial, gestito in parte come albergo a tre stelle, in parte organizzato in unità immobiliari private con servizi comuni di portineria/reception, bar, sala ristorante e spazi esterni. La cittadina di Rapallo, che conta poco meno di 30.000 abitanti, è situata al centro del Golfo del Tigullio; essa gode di una prestigiosa aurea turistica grazie ad un grande impulso che prosegue ininterrotto dalla seconda metà dell'Ottocento e che fa di Rapallo una importante meta di villeggiatura e di soggiorno con un'accoglienza attiva tutto l'anno e non solo nei mesi estivi. Incastonata tra le verdi coste del Promontorio di Portofino e le scogliere rocciose che la dividono da Zoagli, regala scorci di grande bellezza dalle sue rive e dalle graziose frazioni collinari che la circondano, offrendo piacevoli passeggiate con una ricca rete di sentieri escursionistici. Il centro storico di origine medioevale, offre la possibilità di uno shopping di alto livello nei numerosi negozi e di visite culturali ad interessanti monumenti. Molto numerosi sono anche i centri sportivi. L'u.i. oggetto di pignoramento si trova a breve distanza dal centro e dal lungomare che risultano raggiungibili a piedi in pochi minuti. La strada di accesso all'immobile è carrabile a doppio senso di marcia a tornanti; si segnala difficoltà nel reperimento di parcheggi in zona. L'immobile si trova in una zona tranquilla, comunque comoda a tutti i servizi; è ben servita da esercizi commerciali e vi si trovano anche scuole materne elementari e medie nelle vicinanze; in città sono presenti anche scuole superiori. Poco distanti risultano anche il casello autostradale di Rapallo, la stazione ferroviaria e l'Ospedale. Il Capoluogo Ligure dista circa 30 Km ed è quindi raggiungibile in auto con un tempo indicativo di 30 minuti percorrendo la A12.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 351, Sub. 31, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 42.300,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero. Tra le fonti di informazione sono stati valutati i dati presso le agenzie di mediazione immobiliare. Sono state, quindi, condotte ricerche sui valori di vendita di unità immobiliari oggetto di contrattazione nell'area circostante all'immobile in argomento.

È stato verificato che nella zona, ed in particolare proprio nello stesso complesso immobiliare, risultano in

vendita appartamenti assimilabili per tipologia a quello oggetto di pignoramento ed anche simili, ma di più ampia metratura, quotati in media tra € 2.330,00/mq ed € 2.957,00/mq.

La quotazione OMI primo semestre 2023 - per il Comune di Rapallo (GE), nell'ambito della microzona catastale n. 1, Fascia/Zona Centrale/ZONA COSTIERA E CENTRO STORICO (S.MICHELE DI PAGANA), Cod. B2 - riporta per la

Tipologia "Residenziale", in stato conservativo "normale", le seguenti quotazioni:

- per abitazioni civili valore di mercato compreso tra € 2.250,00/mq ed € 3.300,00/mq.
- per abitazioni di tipo economico valore di mercato compreso tra € 1.600,00/mq ed € 2.350,00/mq.

Dall'analisi dei "Valori immobiliari dichiarati" reperiti sul portale dell'Agenzia delle Entrate, in particolare in riferimento alle Palazzine dell'Hotel Mondial, risultano compravendute nel 2021/2022 n. 6 u.i. nello stesso compendio immobiliare, a prezzo compreso tra € 2.236,00/mq ed € 2.560,00/mq.

Sulla base del confronto tra i dati sopra esposti, quelli di mercato forniti da agenzie di mediazione immobiliare, ponderate le caratteristiche peculiari dell'unità immobiliare, considerato il piano basso e la non panoramicità del bene in oggetto, non ristrutturato e piuttosto ammalorato, ma rientrante in un contesto privato di un certo pregio, dato anche il taglio particolare dell'alloggio, si è ritenuto congruo attribuire all'immobile il valore superiore della quotazione OMI per abitazioni di tipo economico, pari a € 2.350,00/mq.

| Identificativo corpo                                                                                               | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 -<br>Monolocale<br>Rapallo (GE) - via<br>Ottavio Ferraretto civ.<br>10 A, interno 5, piano<br>T Rialzato | 18,00 mq                 | 2.350,00 €/mq   | € 42.300,00        | 100,00%          | € 42.300,00 |
| Valore di stima:                                                                                                   |                          |                 |                    |                  | € 42.300,00 |

Valore di stima: € 42.300,00

**Deprezamenti**

| Tipologia deprezzamento               | Valore  | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia  | 5,00    | %    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 3000,00 | €    |
| Oneri di regolarizzazione catastale   | 200,00  | €    |
| Spese già deliberate                  | 27,00   | €    |

**Valore finale di stima: € 36.958,00**

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

Genova, li 03/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Mantelli Roberta**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atto di provenienza - ALL A - Atto di provenienza

- ✓ Visure e schede catastali - ALL B- Visura storica per immobile (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ Planimetrie catastali - ALL C- Planimetria catastale (Aggiornamento al 04/05/1988)
- ✓ Altri allegati - ALL D- Rilievo (Aggiornamento al 28/11/2023)
- ✓ Altri allegati - ALL L-Certificato anagrafe
- ✓ Altri allegati - ALL F- Regolamento di Condominio
- ✓ Altri allegati - ALL G- OMI via FERRARETTO (Aggiornamento al 30/06/2023)
- ✓ Foto - ALL H-Doc Fotografica Esterni (Aggiornamento al 28/11/2023)
- ✓ Altri allegati - ALL I-Doc Fotografica Interni (Aggiornamento al 28/11/2023)
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - ALL E1-Decreto Abitabilità
- ✓ Concessione edilizia - ALL E2-Concessione sanatoria
- ✓ Altri allegati - ALL M- Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 18/03/2024)
- ✓ Altri allegati - ALL N - Perizia Privacy

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Monolocale ubicato a Rapallo (GE) - via Ottavio Ferraretto civ. 10 A, interno 5, piano T Rialzato

Il bene consiste in una unità immobiliare composta da un unico locale con bagno sita in Rapallo (GE), contraddistinta con il numero interno 5 del civico 10 A di via Ottavio Ferraretto. L'u.i. è posta al piano terra rialzato di una Palazzina (denominata Palazzina 2) inserita in un complesso immobiliare comprendente tre fabbricati costituenti nel loro insieme l'Hotel Mondial, gestito in parte come albergo a tre stelle, in parte organizzato in unità immobiliari private con servizi comuni di portineria/reception, bar, sala ristorante e spazi esterni. La cittadina di Rapallo, che conta poco meno di 30.000 abitanti, è situata al centro del Golfo del Tigullio; essa gode di una prestigiosa aurea turistica grazie ad un grande impulso che prosegue ininterrotto dalla seconda metà dell'Ottocento e che fa di Rapallo una importante meta di villeggiatura e di soggiorno con un'accoglienza attiva tutto l'anno e non solo nei mesi estivi. Incastonata tra le verdi coste del Promontorio di Portofino e le scogliere rocciose che la dividono da Zoagli, regala scorci di grande bellezza dalle sue rive e dalle graziose frazioni collinari che la circondano, offrendo piacevoli passeggiate con una ricca rete di sentieri escursionistici. Il centro storico di origine medioevale, offre la possibilità di uno shopping di alto livello nei numerosi negozi e di visite culturali ad interessanti monumenti. Molto numerosi sono anche i centri sportivi. L'u.i. oggetto di pignoramento si trova a breve distanza dal centro e dal lungomare che risultano raggiungibili a piedi in pochi minuti. La strada di accesso all'immobile è carrabile a doppio senso di marcia a tornanti; si segnala difficoltà nel reperimento di parcheggi in zona. L'immobile si trova in una zona tranquilla, comunque comoda a tutti i servizi; è ben servita da esercizi commerciali e vi si trovano anche scuole materne elementari e medie nelle vicinanze; in città sono presenti anche scuole superiori. Poco distanti risultano anche il casello autostradale di Rapallo, la stazione ferroviaria e l'Ospedale. Il Capoluogo Ligure dista circa 30 Km ed è quindi raggiungibile in auto con un tempo indicativo di 30 minuti percorrendo la A12. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 351, Sub. 31, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Piano Urbanistico Comunale (PUC). Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente approvato con DGR n. 789 del 24/09/2019 nella Tavola S1- EST "Suddivisione in ambiti e servizi unificati" l'immobile è inserito in zona AR-B-uc "Ambiti di riqualificazione dei sistemi urbani da consolidare"; in particolare sulle tre palazzine del complesso immobiliare Hotel Mondial grava il vincolo a destinazione alberghiera: "D-a Unità turistico ricettive" - art. 56: comprende tutte le strutture e gli impianti destinati alla ricettività turistica. Gli interventi e destinazioni ammesse sono elencate all'Art. 56 delle Normativa generale del piano, dove la destinazione d'uso ammessa è indicata in quella "Alberghiera". L'Art. 56.7 Interventi sul patrimonio edilizio esistente recita: "Ristrutturazione edilizia": E' ammessa esclusivamente se volta a migliorare i caratteri compositivi dell'edificazione esistente e ad adeguare le dotazioni funzionali dell'azienda turistico ricettiva a standard più elevati, con divieto di nuova attribuzione di destinazione d'uso al di fuori di quella alberghiera tradizionale. E' fatto divieto di passaggio dalla funzione alberghiera alla funzione di residenza turistico alberghiera anche solo di parte della struttura". Il Comune di Rapallo non ha fornito chiarimenti circa la rilevabile apparente incongruenza tra il vincolo di destinazione alberghiera del PUC, il regolamento come casa-Albergo e la categoria catastale A/3 delle singole u.i. - Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali. In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato grava il vincolo di "Bellezza d'insieme" ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - (ex L. 1497/1939). Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

**Prezzo base d'asta: € 36.958,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 422/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.958,00

| Bene N° 1 - Monolocale  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |          |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:             | Rapallo (GE) - via Ottavio Ferraretto civ. 10 A, interno 5, piano T Rialzato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |          |
| Diritto reale:          | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:     | Monolocale<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 31, Part. 351, Sub. 31, Zc. 1,<br>Categoria A3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Superficie | 18,00 mq |
| Stato conservativo:     | L'immobile al momento del sopralluogo risultava parzialmente arredato. Nel complesso l'u.i. presenta un cattivo stato di conservazione generale, sia a livello di finiture che di impianti. L'unico serramento è piuttosto datato, in legno a vetro singolo, protetto da più moderna avvolgibile in PVC, con cassonetto in legno non coibentato. La porta di ingresso è di tipo economico non blindata. L'impianto elettrico non risulta a norma e sono presenti derivazioni in esterno. I radiatori, molto ammalorati, sono privi di contabilizzatori. Non sono state segnalate problematiche infiltrative o di altro genere. A livello condominiale, l'Amministrazione dichiarava essere stati oggetto di recente intervento i frontalini del cornicione di copertura.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |          |
| Descrizione:            | Il bene consiste in una unità immobiliare composta da un unico locale con bagno sita in Rapallo (GE), contraddistinta con il numero interno 5 del civico 10 A di via Ottavio Ferraretto. L'u.i. è posta al piano terra rialzato di una Palazzina (denominata Palazzina 2) inserita in un complesso immobiliare comprendente tre fabbricati costituenti nel loro insieme l'Hotel Mondial, gestito in parte come albergo a tre stelle, in parte organizzato in unità immobiliari private con servizi comuni di portineria/reception, bar, sala ristorante e spazi esterni. La cittadina di Rapallo, che conta poco meno di 30.000 abitanti, è situata al centro del Golfo del Tigullio; essa gode di una prestigiosa aurea turistica grazie ad un grande impulso che prosegue ininterrotto dalla seconda metà dell'Ottocento e che fa di Rapallo una importante meta di villeggiatura e di soggiorno con un'accoglienza attiva tutto l'anno e non solo nei mesi estivi. Incastonata tra le verdi coste del Promontorio di Portofino e le scogliere rocciose che la dividono da Zoagli, regala scorci di grande bellezza dalle sue rive e dalle graziose frazioni collinari che la circondano, offrendo piacevoli passeggiate con una ricca rete di sentieri escursionistici. Il centro storico di origine medioevale, offre la possibilità di uno shopping di alto livello nei numerosi negozi e di visite culturali ad interessanti monumenti. Molto numerosi sono anche i centri sportivi. L'u.i. oggetto di pignoramento si trova a breve distanza dal centro e dal lungomare che risultano raggiungibili a piedi in pochi minuti. La strada di accesso all'immobile è carrabile a doppio senso di marcia a tornanti; si segnala difficoltà nel reperimento di parcheggi in zona. L'immobile si trova in una zona tranquilla, comunque comoda a tutti i servizi; è ben servita da esercizi commerciali e vi si trovano anche scuole materne elementari e medie nelle vicinanze; in città sono presenti anche scuole superiori. Poco distanti risultano anche il casello autostradale di Rapallo, la stazione ferroviaria e l'Ospedale. Il Capoluogo Ligure dista circa 30 Km ed è quindi raggiungibile in auto con un tempo indicativo di 30 minuti percorrendo la A12. |            |          |
| Vendita soggetta a IVA: | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |          |
| Stato di occupazione:   | L'immobile è stato dichiarato residenza dell'Esecutato, come da certificato anagrafe del Comune di Rapallo rilasciato in data 29/01/2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |          |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**

Trascritto a Chiavari il 03/04/2023

Reg. gen. 3520 - Reg. part. 2901

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento immobile**

Trascritto a Chiavari il 27/09/2023

Reg. gen. 9758 - Reg. part. 8139

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

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

Formalità a carico della procedura