TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lazzerini Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 484/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: PAOLO LAZZERINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ea20725314a7c9b1ffcf3d3e6282d99

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Aschieri 33, interno 4, piano 1 4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Rapallo (GE) - via Aschieri 33 4
Lotto 1 4
Completezza documentazione ex art. 567 5
Titolarità 5
Confini 5
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 10
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 11
Lotto 2 11
Completezza documentazione ex art. 567 11
Titolarità 11
Confini 11
Consistenza 11
Cronistoria Dati Catastali 12
Dati Catastali 12
Precisazioni 13
Servitù, censo, livello, usi civici 13
Caratteristiche costruttive prevalenti 13
Stato di occupazione 13
Provenienze Ventennali 14
Formalità pregiudizievoli 15
Normativa urbanistica 15
Regolarità edilizia 15
Vincoli od oneri condominiali 16

Firmato Da: PAOLO LAZZERINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ea20725314a7c9b1ffcf3d3e6282d99

Stima / Formazione lotti 16
Lotto 1 16
Lotto 2 17
Riepilogo bando d'asta 20
Lotto 1 20
Lotto 2 20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 484/2024 del R.G.E. 21
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 209.036,10 21
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 24.700,00 21

Firmato Da: PAOLO LAZZERINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ea20725314a7c9b1ffcf3d3e6282d99

INCARICO

All'udienza del 14/01/2025, il sottoscritto Arch. Lazzerini Paolo, con studio in Via Amendola, 9 - 16035 - Rapallo (GE), email pl@gruppolazzerini.com, PEC paolo.lazzerini@archiworldpec.it, Tel. 328 8883936, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Aschieri 33, interno 4, piano 1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Rapallo (GE) - via Aschieri 33

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA ASCHIERI 33, INTERNO 4, PIANO 1

Appartamento sito a Rapallo in via Aschieri, distinto con il civico 33 e con l'interno 4, posto al piano primo di un edificio risalente presumibilmente ai primi decenni del secolo scorso denominato "Villa Belvedere". La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e gode di una sufficiente accessibilità a negozi e servizi e di una scarsa presenza di parcheggi.
L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, studio, due bagni, due balconi e veranda. E' inoltre presente una soffitta al piano quarto sottotetto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA ASCHIERI 33

Terreno (quota di comproprietà di 1/2) utilizzato in prevalenza come giardino di circa 600 mq posto in prossimità di edificio residenziale denominato "Villa Belvedere" prospiciente su via Aschieri e su percorso pedonale collegato a salita S.Agostino

La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Aschieri 33, interno 4, piano 1

Firmato Da: PAOLO LAZZERINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ea20725314a7c9b1ffcf3d3e6282d99

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)

CONFINI

A partire da nord in senso orario: l'appartamento confina con i muri perimetrali su tre lati e con appartamento sub 10 di altra proprietà e con il vano scale comune; la soffitta confina con il corridoio comune, con immobile di altra proprietà e con i muri perimetrali.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,00 mq	137,00 mq	1	137,00 mq	3,70 m	1
Veranda	7,70 mq	10,30 mq	0,95	9,79 mq	3,70 m	1
Balconi scoperti	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	1
Soffitta	4,60 mq	6,00 mq	0,33	1,98 mq	1,70 m	4
			Totale superficie convenzionale:	**150,02 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**150,02 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Firmato Da: PAOLO LAZZERINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ea20725314a7c9b1ffcf3d3e6282d99

Dal **01/01/1994** al **27/10/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 24, Part. 448, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 720,46 Piano 1-4
Dal **01/01/1994** al **27/10/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 24, Part. 448, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 Rendita € 1.843,75 Piano 4
Dal **01/01/1994** al **27/10/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 24, Part. 448, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 720,46 Piano T
Dal **27/10/2008** al **15/01/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 24, Part. 448, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 151 mq Rendita € 1.735,30 Piano 1-4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	448	11	1	A2	3	8	151 mq	1735,3 €	1-4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si sono riscontrate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, per cui risulterebbe necessaria la presentazione di una variazione al Catasto dei Fabbricati mediante aggiornamento DOCFA.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Firmato Da: PAOLO LAZZERINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ea20725314a7c9b1ffcf3d3e6282d99

Si allega alla relazione e si rimanda al testamento olografo della Signora **** Omissis **** datato 20 luglio 1959 e successivi codicilli pubblicati con verbale a rogito Notaio Marco Serpi di Milano in data 20 settembre 1960 Rep.num.38396 Racc.num.10681, per le indicazioni sulle parti comuni e gli accessi al compendio di "Villa Belvedere".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non verificabili.
Esposizione: Sud, Est, Nord.
Altezza interna utile: 3,70 m circa.
Str. verticali: struttura in muratura portante.
Solai: non verificabili, si possono ipotizzare alcune strutture metalliche con laterizio ed altre strutture con travetti in legno.
Copertura: a falde con struttura in legno.
Manto di copertura: tegole marsigliesi in cotto.
Pareti esterne ed interne: pareti intonacate e tinteggiate
Pavimentazione interna: piastrelle ceramiche e parquet in legno.
Infissi esterni ed interni: finestre in legno verniciato o metallo (solo per infissi della veranda) con vetro semplice (mancanti in diverse bucature o in pessimo stato di conservazione) con persiane in alluminio, porte in legno verniciato.
Volte: non presenti.
Scale: scale comuni in marmo con rinforzi metallici.
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico per bagni e cucina, impianto termico e a.c.s. con caldaia autonoma a gas e radiatori; per quanto constatabile a vista al sopralluogo tutti gli impianti appaiono in pessime condizioni e non a norma, compresi gli allacciamenti alle reti urbane non verificabili.
Terreno esclusivo: non presente
Posto auto: non presente
Soffitta, cantina o simili: soffitta al piano quarto sottotetto.
Dotazioni condominiali: ascensore non presente.
Altro: si segnalano importanti carenze strutturali nell'edificio di cui l'appartamento fa parte che hanno causato la dichiarazione di inagibilità dello stabile da parte delle autorità competenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Per quanto constatabile al momento del sopralluogo l'immobile risulta non abitato. Da verifiche effettuate presso i competenti uffici comunali, non risulterebbero soggetti formalmente residenti nell'immobile.
Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risulterebbero registrati contratti di locazione intestati al proprietario opponibili alla presente procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Firmato Da: PAOLO LAZZERINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ea20725314a7c9b1ffcf3d3e6282d99

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **28/07/2006** al **23/07/2014**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			28/07/2006		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Chiavari	05/10/2010	8764	6382
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Milano	21/09/2010	675	9990/10
Dal **28/07/2006** al **23/07/2014**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			28/07/2006		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Chiavari	04/06/2008	5468	4122
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Milano	11/04/2007	201	2007/7
Dal **28/07/2006** al **23/07/2014**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			28/07/2006		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Chiavari	08/09/2008	9135	7074
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Milano	04/08/2008	605	2008/8
Dal **23/07/2014**	**** Omissis ****	**Atto notarile di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Andrea Fusaro	23/07/2014	40377	22662
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Chiavari	01/08/2014	5748	4790

Firmato Da: PAOLO LAZZERINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ea20725314a7c9b1ffcf3d3e6282d99

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

In precedenza gli immobili erano stati assegnati alla nipote Signora **** Omissis **** con testamento olografo della Signora **** Omissis **** deceduta il 27/04/1960, datato 20 luglio 1959 e successivi codicilli pubblicati con verbale a rogito Notaio Marco Serpi di Milano in data 20 settembre 1960 Rep.num.38396 Racc.num.10681.
Nel suddetto testamento era previsto un diritto di prelazione reciproco tra le nipoti eredi, che è stato successivamente oggetto di rinuncia con atto a rogito del Notaio Pasquale Lebano in data 21/12/1976 Rep.num.40478 Racc.num.2568, trascritto a Lodi in data 30/12/1976 Reg.Gen.7952 Reg.Part.5923.
Successivamente l'eredità della precedente proprietaria **** Omissis ****, deceduta il 28/07/2006, si è devoluta alla figlia **** Omissis **** per testamento registrato a Milano 6 il 10/10/2006 n.7270 in forza di atto del Notaio Cesare Chiodi Daelli Rep.97638/22365, da cui derivano le dichiarazioni di successione sopra citate.
In data 1/8/2014 è stata trascritta a Chiavari anche l'accettazione tacita di eredità ai numeri 5747 di Registro Generale e 4789 di Registro Particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca conc.Amministrativa/Riscossione** derivante da Atto Equitalia
  Iscritto a Chiavari il 01/12/2016
  Reg. gen. 10652 - Reg. part. 1311
  Quota: 1/1
  Importo: € 124.387,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Chiavari il 01/04/2025
  Reg. gen. 3163 - Reg. part. 2661
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, si è appurato che l'onere di cancellazione delle formalità pregiudizievoli a carico della procedura sarebbe il seguente: per il pignoramento

Firmato Da: PAOLO LAZZERINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ea20725314a7c9b1ffcf3d3e6282d99

€ 294; per ogni ipoteca € 59,00 per imposta di bollo, € 35,00 per tassa ipotecaria e lo 0,5% del valore dell'importo che si intende cancellare (con un minimo di € 200,00).

NORMATIVA URBANISTICA

In base al piano urbanistico comunale vigente i beni si trovano in zona AR-B-uc (Ambito di riqualificazione dei sistemi urbani da consolidare) e sono regolati dall'Art.52 delle norme del PUC. E' altresì presente il vincolo paesaggistico "Galasso" (150m dai corsi d'acqua, disciplinata dall'art. 142 del D.Lgs 42/2004).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso originario, cosiddetta "Villa Belvedere", di cui l'appartamento particella 448 sub 11 (lotto 1) fa parte e di cui il terreno particella 3560 (lotto 2) costituisce un'ampia porzione di giardino adiacente all'edificio, è stato costruito anteriormente al 1967, come risulta anche dagli atti di provenienza e dal catastale di impianto del 1939.
Successivamente l'appartamento, insieme con l'unità abitativa adiacente, è stato oggetto del condono edilizio ai sensi degli artt. 26-48 della L.47-1985, restituito dal Comune con visto di conformità in data 13/08/1987 prot.n.26922, prat.n.248/87, che si allega alla presente relazione.

Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m. per l'appartamento in esame, come verificato con i competenti uffici regionali, sembra rientrare attualmente in uno dei casi di esclusione dell'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, per cui si allega relativa dichiarazione.

Rispetto all'ultimo stato autorizzato, nello stato attuale dell'appartamento si sono riscontrate alcune difformità edilizie, tra cui in particolare: lieve modifica e spostamento di alcuni divisori interni ed il tamponamento interno di una bucatura.
Alla luce di quanto esposto, in base alle informazioni apprese presso i competenti uffici comunali relativamente alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, è emerso che per le difformità interne sarebbe possibile presentare una C.I.L.A. in sanatoria con i relativi diritti e la sanzione di € 1.000.
Più in generale tuttavia l'edificio di cui l'appartamento fa parte, a seguito di precedenti comunicazioni intercorse con il Comune, è stato dichiarato formalmente inagibile con Ordinanza n.7 del 14/02/2025 e tutti i proprietari sono stati diffidati ad eseguire le opere per la salvaguardia delle condizioni di sicurezza statiche dell'immobile e quindi ad ottenere l'agibilità dell'immobile stesso entro il termine di 90 giorni dalla notifica dell'ordinanza.
Pertanto, oltre alla pratica edilizia sopra indicata relativa alle difformità interne all'appartamento, sarebbe anche necessario presentare una Segnalazione Certificata per l'Agibilità, previa l'esecuzione di tutte le opere richieste dal Comune.
Le opere strutturali indicativamente necessarie erano state valutate in una precedente CTU del 2020 dell'Ing. Elisa Spallarossa, relativa ad altra procedura del Tribunale di Genova, e quantificate complessivamente in circa 355.000€ solo per l'edificio principale, da suddividere pro-quota tra i vari comproprietari.

Firmato Da: PAOLO LAZZERINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ea20725314a7c9b1ffcf3d3e6282d99

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per quanto è stato possibile verificare, non è presente una amministrazione condominiale con i relativi riparti di spesa.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Rapallo (GE) - via Aschieri 33

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 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

A partire da nord in senso orario: il terreno confina con le particelle 448, con la via Aschieri e con le particelle 476 e 430.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Firmato Da: PAOLO LAZZERINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ea20725314a7c9b1ffcf3d3e6282d99

Terreno	600,00 mq	600,00 mq	1	600,00 mq	0,00 m	0
			Totale superficie convenzionale:	**600,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**600,00 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza indicata è quella individuata nella visura catastale e risulta pertanto approssimativa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **03/06/1976** al **20/10/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 24, Part. 897 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 600 Reddito dominicale € 6,82 Reddito agrario € 4,65
Dal **20/10/2008** al **15/01/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 24, Part. 3560 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 600 Reddito dominicale € 6,82 Reddito agrario € 4,65

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
24	3560				Seminativo arborato	1	600 mq	6,82 €	4,65 €	

Corrispondenza catastale

Firmato Da: PAOLO LAZZERINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ea20725314a7c9b1ffcf3d3e6282d99

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si sono riscontrate alcune possibili difformità tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa, per cui potrebbe essere necessaria la presentazione di una variazione al Catasto dei Terreni mediante aggiornamento Pregeo.

PRECISAZIONI

Si segnala che nella procedura è intervenuto costituendosi il Sig. **** Omissis **** nato a Milano il 11/08/1961 nella sua qualità di comproprietario della porzione censita al Catasto Terreni come foglio 24 particella 3560 e della confinante particella 430, nonché di coltivatore diretto, per far valere i suoi diritti riservandosi ogni azione, con riferimento in particolare alla eventuale presenza di un diritto di prelazione sul terreno oggetto di procedura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In base al testamento olografo della Signora **** Omissis **** datato 20 luglio 1959 e successivi codicilli pubblicati con verbale a rogito Notaio Marco Serpi di Milano in data 20 settembre 1960 Rep.num.38396 Racc.num.10681, sul terreno oggetto di procedura risulterebbe gravare una servitù di solo passo pedonale a favore della Signora **** Omissis **** (a cui viene assegnata anche la proprietà della porzione di terreno "posteriore alla villa") ed ai suoi aventi ragione. Nel suddetto testamento, che si allega alla relazione ed a cui si rimanda, sono riportati anche alcune altre indicazioni sulle parti comuni e gli accessi del compendio di "Villa Belvedere".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta formalmente di un terreno seminativo arborato caratterizzato dalla presenza di alcune alberature, aiuole, porzioni lastricate in pietra, viottoli, scale e manufatti vari. Per quanto è stato possibile riscontrare al sopralluogo e sulla base della documentazione reperita, si segnala che nel terreno sono presenti muri di contenimento e confine, parapetti e manufatti di accesso che sembrano versare in condizioni di degrado anche strutturale e che dovrebbero richiedere importanti interventi di verifica, manutenzione e messa in sicurezza, come già richiesto anche dalle competenti autorità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Firmato Da: PAOLO LAZZERINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ea20725314a7c9b1ffcf3d3e6282d99

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risulterebbero registrati contratti di locazione intestati al proprietario opponibili alla presente procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **28/07/2006** al **23/07/2014**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			28/07/2006		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Chiavari	08/09/2008	9135	7074
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Milano	04/08/2008	605	2008/8
Dal **28/07/2006** al **23/07/2014**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			28/07/2006		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Chiavari	05/10/2010	8764	6382
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Milano	21/09/2010	675	9990/10
Dal **23/07/2014**	**** Omissis ****	**Atto notarile di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Andrea Fusaro	23/07/2014	40377	22662
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Chiavari	01/08/2014	5748	4790
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Firmato Da: PAOLO LAZZERINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ea20725314a7c9b1ffcf3d3e6282d99

In precedenza il terreno era stato assegnato per la quota di 1/2 alla nipote Signora **** Omissis **** con testamento olografo della Signora **** Omissis **** deceduta il 27/04/1960, datato 20 luglio 1959 e successivi codicilli pubblicati con verbale a rogito Notaio Marco Serpi di Milano in data 20 settembre 1960 Rep.num.38396 Racc.num.10681.
Nel suddetto testamento era previsto un diritto di prelazione reciproco tra le nipoti eredi, che è stato successivamente oggetto di rinuncia con atto a rogito del Notaio Pasquale Lebano in data 21/12/1976 Rep.num.40478 Racc.num.2568, trascritto a Lodi in data 30/12/1976 Reg.Gen.7952 Reg.Part.5923.
Successivamente l'eredità della precedente proprietaria **** Omissis ****, deceduta il 28/07/2006, si è devoluta alla figlia **** Omissis **** per testamento registrato a Milano 6 il 10/10/2006 n.7270 in forza di atto del Notaio Cesare Chiodi Daelli Rep.97638/22365, da cui derivano le dichiarazioni di successione sopra citate.
In data 1/8/2014 è stata trascritta a Chiavari anche l'accettazione tacita di eredità ai numeri 5747 di Registro Generale e 4789 di Registro Particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Chiavari il 01/04/2025
  Reg. gen. 3163 - Reg. part. 2661
  Quota: 1/2
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, si è appurato che l'onere di cancellazione delle formalità pregiudizievoli a carico della procedura sarebbe il seguente: per ogni pignoramento € 294.

NORMATIVA URBANISTICA

In base al piano urbanistico comunale vigente i beni si trovano in zona AR-B-uc (Ambito di riqualificazione dei sistemi urbani da consolidare) e sono regolati dall'Art.52 delle norme del PUC. E' altresì presente il vincolo paesaggistico "Galasso" (150m dai corsi d'acqua, disciplinata dall’art. 142 del D.Lgs 42/2004).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Firmato Da: PAOLO LAZZERINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ea20725314a7c9b1ffcf3d3e6282d99

Il complesso originario, cosiddetta "Villa Belvedere" di cui l'appartamento sub 11 (lotto 1) fa parte e di cui il terreno particella 3560 (lotto 2) costituisce un'ampia porzione di giardino antistante l'edificio, è stato costruito anteriormente al 1967, come risulta anche dagli atti di provenienza e dal catastale di impianto del 1939.
Per i muri ed i manufatti del terreno non si sono rintracciate pratiche edilizie successive.

Il terreno è stato oggetto di diverse comunicazioni ed ingiunzioni da parte delle autorità competenti in merito alla verifica e messa in sicurezza delle murature di contenimento ed altre strutture di confine prospettanti sulla pubblica viabilità. Si allega alla presente relazione la più recente ingiunzione prot.n.9152 del 15/02/2024.
Le opere di consolidamento statico cui alle sopra menzionate ingiunzioni comunali relative ai muri e manufatti presenti nel terreno, sarebbero stimabili in via largamente approssimativa in complessivi € 280.000 circa da suddividere pro-quota (valutate sulla base della perizia della precedente CTU del 2020 dell'Ing. Elisa Spallarossa allegata alla presente relazione).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per quanto è stato possibile verificare, non è presente una amministrazione condominiale con i relativi riparti di spesa.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. In particolare, unitamente ad altre pubblicazioni del settore, si sono verificati i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per immobili a destinazione residenziale nella zona oggetto di stima, che riportano i seguenti valori di mercato riferiti al secondo semestre 2024: abitazioni civili valore min 1.600 €/mq - valore max 2.350 €/mq; abitazioni di tipo economico valore min 1.450 €/mq - valore max 2.150 €/mq; ville e villini valore min 2.950 €/mq - valore max 4.300 €/mq.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

Firmato Da: PAOLO LAZZERINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ea20725314a7c9b1ffcf3d3e6282d99

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Aschieri 33, interno 4, piano 1
  Appartamento sito a Rapallo in via Aschieri, distinto con il civico 33 e con l'interno 4, posto al piano primo di un edificio risalente presumibilmente ai primi decenni del secolo scorso denominato "Villa Belvedere". La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e gode di una sufficiente accessibilità a negozi e servizi e di una scarsa presenza di parcheggi. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, studio, due bagni, due balconi e veranda. E' inoltre presente una soffitta al piano quarto sottotetto.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 448, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 220.038,00
  Il valore complessivo di mercato, è stato calcolato individuando un valore unitario pari a 1.900 €/mq, a cui si è applicata una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale pari a 5.000€ circa e soprattutto una ulteriore riduzione per le opere di consolidamento statico indicativamente necessarie per ottemperare alle richieste dall'ordinanza comunale ed ottenere l'agibilità, stimabili pro-quota ed in via largamente approssimativa in € 60.000 circa (valutati sulla base della già menzionata perizia della precedente CTU dell'Ing. Elisa Spallarossa allegata alla presente relazione), che rimarrebbero a carico dell'acquirente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rapallo (GE) - via Aschieri 33, interno 4, piano 1	150,02 mq	1.900,00 €/mq	€ 285.038,00	100,00%	€ 220.038,00
				Valore di stima:	€ 220.038,00

Valore di stima: € 220.038,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza di garanzia per vizi ed evizione	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 209.036,10**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Rapallo (GE) - via Aschieri 33
  Terreno (quota di comproprietà di 1/2) utilizzato in prevalenza come giardino di circa 600 mq posto in prossimità di edificio residenziale denominato "Villa Belvedere" prospiciente su via Aschieri e su percorso pedonale collegato a salita S.Agostino
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 3560, Qualità Seminativo arborato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Firmato Da: PAOLO LAZZERINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ea20725314a7c9b1ffcf3d3e6282d99

Valore di stima del bene: € 26.000,00
Il valore complessivo di mercato, è stato calcolato individuando un valore unitario pari a 100 €/mq.
Al valore di stima si ritiene corretto applicare una decurtazione per gli oneri gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale pari a 4.000 € circa, che rimarranno a carico dell'acquirente.
Pur non applicando già alla presente stima tale ulteriore decurtazione al valore, si segnala tuttavia che sul terreno potrebbero presumibilmente gravare almeno in via parziale anche le opere di cui alle allegate ingiunzioni comunali di verifica e messa in sicurezza delle murature di confine.
Le opere di consolidamento delle strutture, nel loro complesso, sarebbero stimabili pro-quota ed in via largamente approssimativa in € 140.000 circa (valutandole sulla base della perizia della precedente CTU del 2020 dell'Ing. Elisa Spallarossa allegata alla presente relazione).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Rapallo (GE) - via Aschieri 33	600,00 mq	100,00 €/mq	€ 60.000,00	50,00%	€ 26.000,00
				Valore di stima:	€ 26.000,00

Valore di stima: € 26.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza di garanzia per vizi ed evizione	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 24.700,00**

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.

Rapallo, li 03/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lazzerini Paolo

ELENCO ALLEGATI:

Firmato Da: PAOLO LAZZERINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ea20725314a7c9b1ffcf3d3e6282d99

- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto con localizzazione beni
- ✓ N° 2 Foto - Planimetria con punti di ripresa e documentazione fotografica LOTTO 1
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica LOTTO 2
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria catastale attuale appartamento LOTTO 1
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetria catastale 1939 appartamento LOTTO 1
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Sanatoria condono 248-1987 LOTTO 1
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ordinanza comunale di inagibilità immobili
- ✓ N° 10 Altri allegati - Perizia CTU 2020 Ing. Elisa Spallarossa
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ingiunzione comunale messa in sicurezza muri terreni LOTTO 2
- ✓ N° 12 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica terreno LOTTO 2
- ✓ N° 13 Atto di provenienza - Atto di compravendita Notaio Fusaro 2014
- ✓ N° 14 Altri allegati - Testamento Notaio Serpi 1960
- ✓ N° 15 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie e note di trascrizione
- ✓ N° 16 Altri allegati - Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare residenziale LOTTO 1
- ✓ N° 17 Altri allegati - Dichiarazione esclusione obbligo dotazione Attestato di Prestazione Energetica LOTTO 1
- ✓ N° 18 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 19 Altri allegati - Perizia versione per la privacy

Firmato Da: PAOLO LAZZERINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ea20725314a7c9b1ffcf3d3e6282d99

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Aschieri 33, interno 4, piano 1
  Appartamento sito a Rapallo in via Aschieri, distinto con il civico 33 e con l'interno 4, posto al piano primo di un edificio risalente presumibilmente ai primi decenni del secolo scorso denominato "Villa Belvedere". La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e gode di una sufficiente accessibilità a negozi e servizi e di una scarsa presenza di parcheggi. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, studio, due bagni, due balconi e veranda. E' inoltre presente una soffitta al piano quarto sottotetto.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 448, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: In base al piano urbanistico comunale vigente i beni si trovano in zona AR-B-uc (Ambito di riqualificazione dei sistemi urbani da consolidare) e sono regolati dall'Art.52 delle norme del PUC. E' altresì presente il vincolo paesaggistico "Galasso" (150m dai corsi d'acqua, disciplinata dall'art. 142 del D.Lgs 42/2004).

Prezzo base d'asta: **€ 209.036,10**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Rapallo (GE) - via Aschieri 33
  Terreno (quota di comproprietà di 1/2) utilizzato in prevalenza come giardino di circa 600 mq posto in prossimità di edificio residenziale denominato "Villa Belvedere" prospiciente su via Aschieri e su percorso pedonale collegato a salita S.Agostino
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 3560, Qualità Seminativo arborato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Destinazione urbanistica: In base al piano urbanistico comunale vigente i beni si trovano in zona AR-B-uc (Ambito di riqualificazione dei sistemi urbani da consolidare) e sono regolati dall'Art.52 delle norme del PUC. E' altresì presente il vincolo paesaggistico "Galasso" (150m dai corsi d'acqua, disciplinata dall'art. 142 del D.Lgs 42/2004).

Prezzo base d'asta: **€ 24.700,00**

Firmato Da: PAOLO LAZZERINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ea20725314a7c9b1ffcf3d3e6282d99

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 484/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 209.036,10

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rapallo (GE) - via Aschieri 33, interno 4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 448, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A2	**Superficie**	150,02 mq
Descrizione:	Appartamento sito a Rapallo in via Aschieri, distinto con il civico 33 e con l'interno 4, posto al piano primo di un edificio risalente presumibilmente ai primi decenni del secolo scorso denominato "Villa Belvedere". La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e gode di una sufficiente accessibilità a negozi e servizi e di una scarsa presenza di parcheggi. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, studio, due bagni, due balconi e veranda. E' inoltre presente una soffitta al piano quarto sottotetto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.700,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Rapallo (GE) - via Aschieri 33		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 3560, Qualità Seminativo arborato	**Superficie**	600,00 mq
Descrizione:	Terreno (quota di comproprietà di 1/2) utilizzato in prevalenza come giardino di circa 600 mq posto in prossimità di edificio residenziale denominato "Villa Belvedere" prospiciente su via Aschieri e su percorso pedonale collegato a salita S.Agostino		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Firmato Da: PAOLO LAZZERINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ea20725314a7c9b1ffcf3d3e6282d99