

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giuffra Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 431/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, interno 7, piano 2 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, piano S1.....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, interno 7, piano 2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, piano S1.....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, interno 7, piano 2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, piano S1.....	6
Confini .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, interno 7, piano 2.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, piano S1.....	7
Consistenza .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, interno 7, piano 2.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, piano S1.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, interno 7, piano 2.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, piano S1.....	8
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, interno 7, piano 2.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, piano S1.....	9
Precisazioni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, interno 7, piano 2.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, piano S1.....	9

Patti .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, interno 7, piano 2.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, piano S1.....	10
Stato conservativo.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, interno 7, piano 2.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, piano S1.....	10
Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, interno 7, piano 2.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, piano S1.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, interno 7, piano 2.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, piano S1.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, interno 7, piano 2.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, piano S1.....	11
Stato di occupazione.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, interno 7, piano 2.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, piano S1.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, interno 7, piano 2.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, piano S1.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, interno 7, piano 2.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, piano S1.....	16
Normativa urbanistica.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, interno 7, piano 2.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, piano S1.....	16

Regolarità edilizia.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, interno 7, piano 2.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, piano S1.....	17
Vincoli od oneri condominiali .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, interno 7, piano 2.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, piano S1.....	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Riserve e particolarità da segnalare .....	21
Riepilogo bando d'asta .....	23
<b>Lotto Unico</b> .....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 431/2023 del R.G.E.....	24
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 282.264,00</b> .....	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, interno 7, piano 2.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, piano S1.....	25

## INCARICO

---

All'udienza del 11/12/2023, il sottoscritto Arch. Giuffra Patrizia, con studio in Corso Matteotti, 53 - 16035 - Rapallo (GE), email archgiuffra@libero.it, Tel. 0185 57804, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/12/2023 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 Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, interno 7, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2**

---

L'immobile in oggetto si trova a Chiavari, comune di circa 27000 abitanti sito nella Riviera di Levante ; in particolare è ubicato in prima collina, in località Bacezza nella parte Occidentale della cittadina.

Contrassegnato dal numero civico 11, il condominio è raggiungibile tramite salita Bacezza, strada a senso unico che collega la rotonda tra via Prandina, corso Genova e la via Aurelia direzione Zoagli a via Romana. Il centro storico, via Martiri della Liberazione e "carrugi" attigui, considerato il cuore della cittadina ed in cui sono concentrati i servizi commerciali ed amministrativi, si raggiunge a piedi in una decina di minuti ; in pochi minuti dalla zona si raggiungono facilmente diversi servizi come il supermercato alimentare di corso Buenos Aires e l'Istituto scolastico comprensivo di Chiavari nella vicinissima via Descalzi.

Il condominio, edificato nei primi anni Settanta, è costituito di 3 piani fuori terra, piano attico e piano seminterrato. L'appartamento da periziare, interno 7, è ubicato al piano secondo ed è composto di ingresso, cucina abitabile, soggiorno, 3 camere e 2 bagni ; dalla cucina, dal soggiorno e dalla camera lato Nord si accede ad altrettanti balconi.

All'appartamento risultano annessi una cantina, sita al piano terra, ed un posto auto sito nel piano seminterrato e distinto con il n. 2 (bene n. 2), separatamente valutato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO S1**

---

L'immobile in oggetto è ubicato al piano seminterrato del condominio di salita Bacezza n. 11 a Chiavari, le cui caratteristiche sono descritte per il bene n. 1, "Appartamento", del medesimo lotto.

L'accesso carrabile all'autorimessa, costituita di posti auto annessi agli appartamenti soprastanti, è possibile dal breve tramite che, come visibile dalle foto dell'all. 3, si distacca dalla via comunale.

Il posto auto in esame, contraddistinto con il numero 2, è ubicato in prossimità dell'accesso, consentendo quindi agevoli manovre di ingresso ed uscita ai mezzi. Di forma all'incirca trapezoidale e delimitato da strisce

bianche a pavimento, ha una superficie di 16 mq. ed una larghezza variabile da mt. 2,20 a 2,80. E' costituito di 2 parti, una anteriore verso l'accesso, lunga circa 3,20 mt. e di altezza 2,50 mt. ed una posteriore lunga circa 2,70 mt. ed alta 1,70, confinante con una zona comune con il posto auto adiacente : le dimensioni e la doppia altezza ne consentono l'utilizzo a tutte le auto, pur se non particolarmente agevole alle auto di grandi dimensioni come i SUV.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, interno 7, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, piano S1

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2**

---

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

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO S1**

---

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

---

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dagli atti di provenienza del 27/5/2014 (all. 4) risulta che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è separata legalmente.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO S1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dagli atti di provenienza del 27/5/2014 (all. 4) risulta che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è separata legalmente.

## CONFINI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2**

L'appartamento prospetta a Nord sull'accesso al condominio, ad Est ed a Sud sul giardino dell'int. 1, ad Ovest confina con l'int. 6 ed il vano scala, sopra con l'int. 9 e sotto con l'int. 4.

La cantina confina a Nord con muro perimetrale, ad Est con locale centrale termica, a Sud con altra cantina ed ad Ovest con corridoio di accesso.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO S1**

Il posto auto confina a Nord con il posto n. 1, a Nord-Ovest con la porzione in comune con il posto auto n. 1 e da tutti gli altri lati con proprietà comune.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,00 mq	127,00 mq	1	127,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	2
Cantina	4,50 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq	3,00 m	S
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>132,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>132,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	16,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	2,50 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>16,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/1971 al 09/10/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1062, Sub. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 1.326,00 Piano T-2
Dal 09/10/1996 al 27/05/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 2290, Sub. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 Superficie catastale 131 mq Rendita € 1.326,00 Piano T-2
Dal 27/05/2014 al 27/05/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 2290, Sub. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 1.326,00 Piano T-2
Dal 27/05/2014 al 25/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 2290, Sub. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 Superficie catastale 131 mq Rendita € 1.326,00 Piano T-2

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/1971 al 09/10/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1062, Sub. 10 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 Rendita € 0,14 Piano 1
Dal 09/10/1996 al 27/05/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 2290, Sub. 10 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 Rendita € 164,44 Piano 1
Dal 27/05/2014 al 27/05/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 2290, Sub. 10 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 Rendita € 164,44 Piano 1
Dal 27/05/2014 al 25/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 2290, Sub. 10 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 Superficie catastale 16 mq Rendita € 164,44 Piano 1

## DATI CATASTALI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2

---

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	2290	6		A2	5	6,5	131 mq	1326 €	T-2		

### **Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO S1

---

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	2290	10		C6	5	16	16 mq	164,44 €	1		

### **Corrispondenza catastale**

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

## PRECISAZIONI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2

---

nessuna

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO S1

---

nessuna

## PATTI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2

---

nessuno

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO S1**

---

nessuno

#### STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2**

---

Le finiture dell'appartamento, pur se risalenti alla fine degli anni Sessanta, si presentano in discreto stato di conservazione per quanto riguarda pavimentazioni e rivestimenti, tinteggiature e serramenti interni ; i serramenti esterni, in legno, richiedono invece interventi manutentivi. Gli impianti, elettrico, idrico-sanitario, gas, risalenti all'epoca di costruzione, sono funzionanti ma da adeguare alle normative in vigore.

Anche la cantina è in discreto stato di conservazione.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO S1**

---

Il posto auto e l'autorimessa in generale si presentano in normale stato di conservazione.

#### PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2**

---

Le parti comuni del condominio sono specificate nell'atto di acquisto del 27/12/1971 allegato al n. 4 e nel Regolamento di condominio (all. 8).

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO S1**

---

La parte finale del posto auto è costituita di una porzione, di altezza pari a mt. 1,70 circa, in comune con l'adiacente posto n. 1.

Le parti comuni del condominio sono specificate nell'atto di acquisto del 27/12/1971 allegato al n. 4 e nel Regolamento di condominio (all. 8).

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2**

---

nessuno

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO S1**

---

nessuno

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2**

---

Fondazioni : in C.A. da verificare

Strutture verticali : pilastri in C.A., murature in mattoni pieni e forati

Solai : in C.A.

Copertura : l'edificio è coperto a falde

Manto di copertura : ardesia da verificare

Pareti esterne ed interne : intonacate e tinteggiate

Scale : le scale condominiali hanno struttura in C.A. e sono rivestite in marmo

In generale l'edificio si presenta in discreto stato di manutenzione.

Esposizione : l'appartamento si apre sui prospetti Sud, Est, Nord e la sua zona giorno è esposta verso Sud-Ovest

Altezza interna utile : mt. 3

#### FINITURE APPARTAMENTO

Pavimentazione interna : in legno intarsiato nell'ingresso e soggiorno, ceramica in cucina e nei bagni, parquet nelle camere, ceramica nei balconi, in buon stato di conservazione

Infissi interni : in legno tamburato, portoncino di ingresso blindato, in discreto stato di conservazione

Infissi esterni : in legno, da sottoporre ad interventi di ripristino e/o sostituzione, avvolgibili in plastica, stato di conservazione discreto

Impianto elettrico, idrico, termico, gas : funzionanti ma da adeguare alle normative in vigore. L'impianto di riscaldamento è centralizzato a radiatori con contabilizzatori

Posto auto : l'appartamento dispone del posto auto contrassegnato con il n. 2 posto al piano seminterrato (bene n. 2)

Cantina : l'appartamento dispone di una cantina posta al piano terra

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO S1**

---

Fondazioni : in C.A. da verificare

Strutture verticali : pilastri in C.A., murature in mattoni pieni e forati

Solai : in C.A.

Pareti esterne ed interne : intonacate e tinteggiate

Altezza posto auto : variabile da mt. 1,70 a mt. 2,50

Pavimentazione interna : in piastrelle di klinker, in sufficiente stato di conservazione

La serranda di accesso, l'impianto elettrico e antincendio (estintori) dell'autorimessa sono in normale stato di conservazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2**

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/12/2021
- Scadenza contratto: 20/11/2041

#### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 100,00

Nell'appartamento risiede \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ma una camera con un bagno risultano locati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a seguito di contratto stipulato in data 20/12/2021 ex art. 1572 e 1573 C.C. ed avente durata di 20 anni (vedi all.11).

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO S1**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/1972 al 06/03/1984	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Alberto Piaggio di Moconesi	27/12/1971		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Chiavari	19/01/1972	483	407
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/03/1984 al 05/11/1996	**** Omissis ****	<b>certificato di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Chiavari	14/05/1981		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Chiavari	06/03/1984	1736	1578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/11/1996 al 16/06/2014	**** Omissis ****	<b>divisione a stralcio</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Alberto Piaggio di Chiavari	09/10/1996	18361	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Chiavari	05/11/1996	7213	5867
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		31	645		

Dal 16/06/2014 al 16/06/2014	**** Omissis ****	<b>divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Paolo Torrente di Genova	27/05/2014	20784	9117
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Chiavari	16/06/2014	4468	3723
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/06/2014 al 24/01/2024	**** Omissis ****	<b>permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Paolo Torrente di Genova	13/06/1970	20784	9117
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Chiavari	16/06/2014	4469	3724
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'accettazione tacita di eredità di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da parte degli eredi è avvenuta con atto per causa di morte del 09/10/1996 - rep. 18361, notaio Alberto Piaggio di Chiavari, trascritto il 15/11/2023 ai nn. 11601/9687.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO S1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 19/01/1972 al 06/03/1984	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Alberto Piaggio di Moconesi	27/12/1971		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Chiavari	19/01/1972	483	407
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 06/03/1984 al 05/11/1996	**** Omissis ****	<b>certificato di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Chiavari	14/05/1981		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Chiavari	06/03/1984	1736	1578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		31	645		
Dal 05/11/1996 al 16/06/2014	**** Omissis ****	<b>divisione a stralcio</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Alberto Piaggio di Chiavari	09/10/1996	18361	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Chiavari	05/11/1996	7213	5867
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/06/2014 al 16/06/2014	**** Omissis ****	<b>divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Paolo Torrente di Genova	27/05/2014	20784	9117
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Chiavari	16/06/2014	4468	3723
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/06/2014 al 24/01/2024	**** Omissis ****	<b>permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Paolo Torrente di Genova	13/06/1970	20784	9117
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Chiavari	16/06/2014	4469	3724
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'accettazione tacita di eredità di Foppiano Emanuele da parte degli eredi è avvenuta con atto per causa di morte del 09/10/1996 - rep. 18361, notaio Alberto Piaggio di Chiavari, trascritto il 15/11/2023 ai nn. 11601/9687.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2**

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca legale** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Chiavari il 26/09/2014  
Reg. gen. 6939 - Reg. part. 662  
Quota: 1/1  
Importo: € 457.183,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 228.591,97  
Rogante: notaio Paolo Torrente di Genova  
Data: 23/09/2014  
N° repertorio: 21490  
N° raccolta: 9337

Note: Si precisa che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 13/12/2016 si è fusa con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dando luogo a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Trascrizioni*

- **pignoramento**  
Trascritto a Chiavari il 23/10/2023  
Reg. gen. 10656 - Reg. part. 8877  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Note: Con contratto stipulato il 31/05/2019 ed in forza di procura speciale del notaio Carlo Marchetti di Milano del 21/06/2019, la mandataria di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
L'importo del pignoramento è di Euro 178.469,45.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO S1**

---

**Iscrizioni**

- **ipoteca legale** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Chiavari il 26/09/2014

Reg. gen. 6939 - Reg. part. 662

Quota: 1/1

Importo: € 457.183,00

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

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

Capitale: € 228.591,97

Rogante: notaio Paolo Torrente di Genova

Data: 23/09/2014

N° repertorio: 21490

N° raccolta: 9337

Note: Si precisa che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 13/12/2016 si è fusa con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dando luogo a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Trascrizioni**

- **pignoramento**

Trascritto a Chiavari il 23/10/2023

Reg. gen. 10656 - Reg. part. 8877

Quota: 1/1

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

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

Note: Con contratto stipulato il 31/05/2019 ed in forza di procura speciale del notaio Carlo Marchetti di Milano del 21/06/2019, la mandataria di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'importo del pignoramento è di Euro 178.469,45.

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2**

---

L'immobile ricade in zona ARI-CU - Ambito di riqualificazione della collina urbana del Piano Urbanistico Comunale, approvato con D.G.R. 397/2020.

Ai sensi dell'art. 34.2 delle relative N.T.A, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia (vedi all. 6).

La zona ricade all'esterno del vincolo inerente la fascia di rispetto della via Aurelia.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO S1**

---

L'immobile ricade in zona ARI-CU - Ambito di riqualificazione della collina urbana del Piano Urbanistico Comunale, approvato con D.G.R. 397/2020.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2**

---

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

Come da all. 5, l'edificio cui appartiene l'appartamento è stato autorizzato con licenza edilizia n. 67/15072 del 9/8/1967 ; i lavori sono iniziati in data 28/8/1968 e terminati il 31/7/1970.

Alla primitiva licenza è seguita una prima variante per la realizzazione di un piano interrato destinato ad autorimessa, presentata il 30/4/1969 ed autorizzata in data 23/5/1969, ed una seconda per altre modifiche, presentata il 21/10/1970 ed autorizzata in data 19/1/1971.

L'abitabilità è stata rilasciata con certificato del 30/4/1971.

#### ***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 idrico.

L'appartamento, la cantina ed il posto auto risultano conformi alla situazione approvata, come da licenza e varianti sopra indicate.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO S1**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Come da all. 5, l'edificio è stato autorizzato con licenza edilizia n. 67/15072 del 9/8/1967 ; i lavori sono iniziati in data 28/8/1968 e terminati il 31/7/1970.

Alla primitiva licenza è seguita una prima variante per la realizzazione del piano interrato destinato ad autorimessa, presentata il 30/4/1969 ed autorizzata in data 23/5/1969, ed una seconda per altre modifiche, presentata il 21/10/1970 ed autorizzata in data 19/1/1971.

L'abitabilità è stata rilasciata con certificato del 30/4/1971.

Il posto auto risulta conforme alla situazione approvata, come da licenza e varianti sopra indicate.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come risulta dal preventivo gestione 2023 - 2024 fornito dall'Amministrazione condominiale ed allegato al n. 8, le spese medie annuali a carico dell'appartamento sono di circa 3.630 Euro, comprensive di riscaldamento ed acqua calda sanitaria.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO S1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Le spese condominiali annue relative al posto auto sono accorpate a quelle relative all'appartamento (bene n. 1).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Nel caso in esame, trattandosi di un appartamento con posto auto, catastalmente distinti, per la miglior commerciabilità dei beni si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto.

Infatti se pur dalle ricerche urbanistiche effettuate è emerso che il posto auto non risulta asservito all'appartamento e quindi potrebbe essere separatamente alienato, la totale assenza di parcheggi in salita Bacezza rende evidente che commercialmente lo stesso è legato all'appartamento e che contribuisce in maniera determinante alla sua quotazione : pertanto, se pur per esigenze di impostazione perizia i rispettivi valori sono stati separatamente determinati, il valore reale del lotto corrisponde alla somma dei due valori indicato nella "Stima lotto".

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, 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, 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.

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

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, interno 7, piano 2

L'immobile in oggetto si trova a Chiavari, comune di circa 27000 abitanti sito nella Riviera di Levante ; in particolare è ubicato in prima collina, in località Bacezza nella parte Occidentale della cittadina. Contrassegnato dal numero civico 11, il condominio è raggiungibile tramite salita Bacezza, strada a senso unico che collega la rotonda tra via Prandina, corso Genova e la via Aurelia direzione Zoagli a via Romana. Il centro storico, via Martiri della Liberazione e "carrugi" attigui, considerato il cuore della cittadina ed in cui sono concentrati i servizi commerciali ed amministrativi, si raggiunge a piedi in una decina di minuti ; in pochi minuti dalla zona si raggiungono facilmente diversi servizi come il supermercato alimentare di corso Buenos Aires e l'Istituto scolastico comprensivo di Chiavari nella vicinissima via Descalzi. Il condominio, edificato nei primi anni Settanta, è costituito di 3 piani fuori terra, piano attico e piano seminterrato. L'appartamento da periziare, interno 7, è ubicato al piano secondo ed è composto di ingresso, cucina abitabile, soggiorno, 3 camere e 2 bagni ; dalla cucina, dal soggiorno e dalla camera lato Nord si accede ad altrettanti balconi. All'appartamento risultano annessi una cantina, sita al piano terra, ed un posto auto sito nel piano seminterrato e distinto con il n. 2 (bene n. 2), separatamente valutato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2290, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 258.720,00

Si riassumono i seguenti punti da quanto in precedenza esposto :

1. l'immobile in oggetto si trova a Chiavari, nella Riviera di Levante ;
2. è in particolare ubicato in prima collina, in località Bacezza, nella zona a Ponente della cittadina ;
3. salita Bacezza collega la rotonda tra corso Genova, via Prandina e la via Aurelia di Ponente alla via Romana ;
4. il centro storico della cittadina si raggiunge in circa 10 minuti a piedi ed in pochi minuti si raggiungono anche i supermercati ed altri servizi ;
5. l'istituto scolastico comprensivo di via Descalzi è vicinissimo al condominio ;
6. nella via non sono presenti parcheggi ;

7. la zona è tranquilla e scarsamente trafficata ;
8. il condominio, edificato alla fine degli anni Sessanta, è costituito di un piano interrato, destinato ad autorimessa, e di 4 piani fuori terra ed è formato da 8 appartamenti ;
9. si trova in discreto stato di conservazione ;
10. l'appartamento da periziare dispone, oltre che di un posto auto coperto al piano seminterrato (bene n. 2), stimato separatamente, di una cantina ubicata al piano terra ;
11. posto al piano secondo, è composto di ingresso, corridoio, soggiorno, cucina abitabile, 3 camere da letto e 2 bagni ;
12. dal soggiorno, dalla cucina e da una delle camere si accede ad altrettanti balconi ;
13. I locali, specialmente della zona giorno, sono spaziosi ;
14. l'orientamento corretto e la posizione al secondo piano garantiscono una buona luminosità ;
15. dai balconi lato Sud ed Est si gode uno scorcio di vista mare ;
16. l'appartamento ha una superficie lorda di circa mq. 127, i 3 terrazzi di circa 16 mq. e la cantina di mq. 5, per una superficie commerciale complessiva di mq. 132 ;
17. una camera ed un bagno risultano locati con contratto scadente nel 2041 ;
18. le finiture interne dei locali sono in discrete condizioni ma datate perché risalenti alla fine degli anni Sessanta ; in particolare i serramenti esterni, in legno, sono da ripristinare e/o sostituire ;
19. il riscaldamento è centralizzato con contabilizzatori ;
20. gli impianti sono funzionanti ma da adeguare alle normative in vigore ;
21. l'appartamento è regolare dal punto di vista edilizio e catastale ;
22. l'O.M.I. (vedi all. 7) per la zona in cui ricade l'immobile da periziare, B2 "Centro urbano di contorno al centro storico", indica in riferimento al I semestre 2023, per abitazioni civili in stato di conservazione normale, valori al mq. da un minimo di Euro 2.200 a 3.200 di Superficie lorda, leggermente superiori a quelli indicati dal Borsino Immobiliare che, per abitazioni appartenenti alla stessa fascia, indica valori a mq. tra 1.982 e 3.136 Euro ;
23. dall'esame delle proposte immobiliari immesse in rete e dai contatti intercorsi con le agenzie operanti a Chiavari, è emerso che per immobili analoghi in zona, dotati di box o posto auto, il prezzo oscilla da 3.200 a 3.800 Euro/mq, a seconda della posizione, della metratura e della vista.

Pertanto, sulla base di quanto sopra esposto :

- considerate le caratteristiche del contesto in cui l'appartamento è ubicato, in zona tranquilla ed in prima collina
- la posizione al secondo piano e l'orientamento che garantiscono una buona luminosità
- la presenza di 3 camere da letto e 2 bagni
- l'ampiezza dei locali, specialmente della zona giorno
- la presenza di 3 balconi di cui 2 con parziale vista mare
- la disponibilità di una cantina
- il riscaldamento centralizzato

- la necessità a breve di interventi manutentivi per rinnovare le finiture e portare a norma gli impianti, comparate caratteristiche e stato di conservazione con quelli di immobili analoghi recentemente compravenduti ed attualmente quotati in zona, operando i necessari correttivi, assunte le opportune informazioni, si ritiene congruo applicare una valutazione a mq. pari a Euro 2.800,00.

La valutazione risulta quindi :

Euro (2.800,00 X 132) = Euro 369.600,00

Essendo l'immobile in parte locato con contratto di locazione scadente in data 20/11/2041, si ritiene ragionevole apportare al suddetto valore una decurtazione pari al 30%, Euro (30% X 369.600,00) = Euro 110.880,00.

Risulta quindi :

Euro (369.600,00 - 110.880,00) = Euro 258.720,00.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, piano S1  
L'immobile in oggetto è ubicato al piano seminterrato del condominio di salita Bacezza n. 11 a Chiavari, le cui caratteristiche sono descritte per il bene n. 1, "Appartamento", del medesimo lotto. L'accesso carrabile all'autorimessa, costituita di posti auto annessi agli appartamenti soprastanti, è possibile dal breve tramite che, come visibile dalle foto dell'all. 3, si distacca dalla via comunale. Il posto auto in esame, contraddistinto con il numero 2, è ubicato in prossimità dell'accesso, consentendo quindi agevoli manovre di ingresso ed uscita ai mezzi. Di forma all'incirca trapezoidale e delimitato da strisce bianche a pavimento, ha una superficie di 16 mq. ed una larghezza variabile da mt. 2,20 a 2,80. E' costituito di 2 parti, una anteriore verso l'accesso, lunga circa 3,20 mt. e di altezza 2,50 mt. ed una posteriore lunga circa 2,70 mt. ed alta 1,70, confinante con una zona comune con il posto auto adiacente : le dimensioni e la doppia altezza ne consentono l'utilizzo a tutte le auto, pur se non particolarmente agevole alle auto di grandi dimensioni come i SUV.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2290, Sub. 10, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 38.400,00

Si riassumono i seguenti punti da quanto in precedenza esposto :

1. in salita Bacezza non sono presenti parcheggi ;
2. il posto auto in esame si trova nell'autorimessa sottostante il condominio civico 11 di salita Bacezza ;
3. l'accesso avviene tramite serranda da vialetto privato ;
4. l'autorimessa contiene posti auto aperti delimitati da righe a pavimento
5. è dotata di impianto antincendio ad estintori ;
6. il posto auto in esame ha una superficie di circa 16 mq. ;
7. la posizione in prossimità dell'ingresso ne consentono un utilizzo agevole ;
8. le dimensioni e la doppia altezza ne consentono l'utilizzo a tutte le auto, pur se non particolarmente agevole alle auto di grandi dimensioni ;
9. lo stato di conservazione è discreto ;
10. l'O.M.I. (vedi all. 7) per la zona in cui ricade l'immobile da periziare, B2 "Centro urbano di contorno al centro storico", indica in riferimento al I semestre 2023 per i posti auto in stato di conservazione normale, valori al mq. da un minimo di Euro 1.800 ad un massimo di Euro 2.650/mq, superiori a quelli indicati dal Borsino Immobiliare che per i box appartenenti alla stessa fascia indica valori a mq. tra 1.636 a 2.537 Euro/mq.

Pertanto, sulla base di quanto sopra esposto :

- considerate le caratteristiche estrinseche dell'immobile in esame descritte ai punti 1 - 7 della stima dell'appartamento (bene n. 1)
- considerate le sue caratteristiche intrinseche, in particolare le dimensioni e le condizioni di accesso oltre al suo stato di conservazione
- comparate caratteristiche e stato di conservazione con quelli di immobili analoghi recentemente compravenduti ed attualmente quotati in zona, operando i necessari correttivi, assunte le opportune informazioni, si ritiene congruo applicare una valutazione a mq. pari a Euro 2.400,00.

La valutazione risulta quindi :

Euro (2.400,00 X mq. 16) = Euro 38.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, interno 7, piano 2	132,00 mq	1.960,00 €/mq	€ 258.720,00	100,00%	€ 258.720,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, piano S1	16,00 mq	2.400,00 €/mq	€ 38.400,00	100,00%	€ 38.400,00
				Valore di stima:	€ 297.120,00

Valore di stima: € 297.120,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

**Valore finale di stima: € 282.264,00**

Gli immobili pignorati sono costituiti di un appartamento con cantina (bene n. 1) e posto auto coperto (bene n. 2) ubicato in salita Bacezza a Chiavari.

Come spiegato in Criteri formazione lotti, i 2 beni sono stati separatamente valutati ma per esigenze di commerciabilità costituiscono un unico lotto.

Come dettagliato nei corrispondenti punti della relazione, il valore commerciale degli immobili è stato calcolato tenendo conto sia delle loro caratteristiche estrinseche e posizionali che intrinseche e sulla base della situazione attuale del mercato immobiliare in zona ; questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale reperita, hanno concorso a determinarne il più probabile valore di compravendita.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nessuna

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

Rapallo, li 21/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Giuffra Patrizia

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Ortofoto - ALLEGATO 1 Localizzazione su ortofotocarta e carta tecnica regionale (Aggiornamento al 21/02/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - ALLEGATO 2 Documentazione catastale (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 3 Foto - ALLEGATO 3 Documentazione fotografica (Aggiornamento al 05/02/2024)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - ALLEGATO 4 Atti di provenienza (Aggiornamento al 21/02/2024)
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - ALLEGATO 5 Documentazione di regolarità edilizia (Aggiornamento al 01/02/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ALLEGATO 6 Situazione urbanistica (Aggiornamento al 21/02/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALLEGATO 7 valori OMI e Borsino Immobiliare (Aggiornamento al 21/02/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALLEGATO 8 Situazione condominiale (Aggiornamento al 05/02/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALLEGATO 9 Ispezione in Conservatoria dei RR.II (Aggiornamento al 08/02/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALLEGATO 10 Pianta stato attuale appartamento (Aggiornamento al 05/02/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - ALLEGATO 11 Contratto di locazione (Aggiornamento al 21/02/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - ALLEGATO 12 Attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 21/02/2024)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, interno 7, piano 2

L'immobile in oggetto si trova a Chiavari, comune di circa 27000 abitanti sito nella Riviera di Levante ; in particolare è ubicato in prima collina, in località Bacezza nella parte Occidentale della cittadina. Contrassegnato dal numero civico 11, il condominio è raggiungibile tramite salita Bacezza, strada a senso unico che collega la rotonda tra via Prandina, corso Genova e la via Aurelia direzione Zoagli a via Romana. Il centro storico, via Martiri della Liberazione e "carrugi" attigui, considerato il cuore della cittadina ed in cui sono concentrati i servizi commerciali ed amministrativi, si raggiunge a piedi in una decina di minuti ; in pochi minuti dalla zona si raggiungono facilmente diversi servizi come il supermercato alimentare di corso Buenos Aires e l'Istituto scolastico comprensivo di Chiavari nella vicinissima via Descalzi. Il condominio, edificato nei primi anni Settanta, è costituito di 3 piani fuori terra, piano attico e piano seminterrato. L'appartamento da periziare, interno 7, è ubicato al piano secondo ed è composto di ingresso, cucina abitabile, soggiorno, 3 camere e 2 bagni ; dalla cucina, dal soggiorno e dalla camera lato Nord si accede ad altrettanti balconi.

All'appartamento risultano annessi una cantina, sita al piano terra, ed un posto auto sito nel piano seminterrato e distinto con il n. 2 (bene n. 2), separatamente valutato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2290, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona ARI-CU - Ambito di riqualificazione della collina urbana del Piano Urbanistico Comunale, approvato con D.G.R. 397/2020. Ai sensi dell'art. 34.2 delle relative N.T.A, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia (vedi all. 6). La zona ricade all'esterno del vincolo inerente la fascia di rispetto della via Aurelia.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, piano S1

L'immobile in oggetto è ubicato al piano seminterrato del condominio di salita Bacezza n. 11 a Chiavari, le cui caratteristiche sono descritte per il bene n. 1, "Appartamento", del medesimo lotto. L'accesso carrabile all'autorimessa, costituita di posti auto annessi agli appartamenti soprastanti, è possibile dal breve tramite che, come visibile dalle foto dell'all. 3, si distacca dalla via comunale. Il posto auto in esame, contraddistinto con il numero 2, è ubicato in prossimità dell'accesso, consentendo quindi agevoli manovre di ingresso ed uscita ai mezzi. Di forma all'incirca trapezoidale e delimitato da strisce bianche a pavimento, ha una superficie di 16 mq. ed una larghezza variabile da mt. 2,20 a 2,80.

E' costituito di 2 parti, una anteriore verso l'accesso, lunga circa 3,20 mt. e di altezza 2,50 mt. ed una posteriore lunga circa 2,70 mt. ed alta 1,70, confinante con una zona comune con il posto auto adiacente : le dimensioni e la doppia altezza ne consentono l'utilizzo a tutte le auto, pur se non particolarmente agevole alle auto di grandi dimensioni come i SUV. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2290, Sub. 10, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona ARI-CU - Ambito di riqualificazione della collina urbana del Piano Urbanistico Comunale, approvato con D.G.R. 397/2020.

**Prezzo base d'asta: € 282.264,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 431/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 282.264,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, interno 7, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2290, Sub. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	132,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le finiture dell'appartamento, pur se risalenti alla fine degli anni Sessanta, si presentano in discreto stato di conservazione per quanto riguarda pavimentazioni e rivestimenti, tinteggiature e serramenti interni ; i serramenti esterni, in legno, richiedono invece interventi manutentivi. Gli impianti, elettrico, idrico-sanitario, gas, risalenti all'epoca di costruzione, sono funzionanti ma da adeguare alle normative in vigore. Anche la cantina è in discreto stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile in oggetto si trova a Chiavari, comune di circa 27000 abitanti sito nella Riviera di Levante ; in particolare è ubicato in prima collina, in località Bacezza nella parte Occidentale della cittadina. Contrassegnato dal numero civico 11, il condominio è raggiungibile tramite salita Bacezza, strada a senso unico che collega la rotonda tra via Prandina, corso Genova e la via Aurelia direzione Zoagli a via Romana. Il centro storico, via Martiri della Liberazione e "carrugi" attigui, considerato il cuore della cittadina ed in cui sono concentrati i servizi commerciali ed amministrativi, si raggiunge a piedi in una decina di minuti ; in pochi minuti dalla zona si raggiungono facilmente diversi servizi come il supermercato alimentare di corso Buenos Aires e l'Istituto scolastico comprensivo di Chiavari nella vicinissima via Descalzi. Il condominio, edificato nei primi anni Settanta, è costituito di 3 piani fuori terra, piano attico e piano seminterrato. L'appartamento da periziare, interno 7, è ubicato al piano secondo ed è composto di ingresso, cucina abitabile, soggiorno, 3 camere e 2 bagni ; dalla cucina, dal soggiorno e dalla camera lato Nord si accede ad altrettanti balconi. All'appartamento risultano annessi una cantina, sita al piano terra, ed un posto auto sito nel piano seminterrato e distinto con il n. 2 (bene n. 2), separatamente valutato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

<b>Bene N° 2 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Chiavari (GE) - salita Bacezza n. 11, edificio U, scala U, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2290, Sub. 10, Categoria C6	<b>Superficie</b>	16,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il posto auto e l'autorimessa in generale si presentano in normale stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile in oggetto è ubicato al piano seminterrato del condominio di salita Bacezza n. 11 a Chiavari, le cui caratteristiche sono descritte per il bene n. 1, "Appartamento", del medesimo lotto. L'accesso carrabile all'autorimessa, costituita di posti auto annessi agli appartamenti soprastanti, è possibile dal breve tramite che, come visibile dalle foto dell'all. 3, si distacca dalla via comunale. Il posto auto in esame, contraddistinto con il numero 2, è ubicato in prossimità dell'accesso, consentendo quindi agevoli manovre di ingresso ed uscita ai mezzi. Di forma all'incirca trapezoidale e delimitato da strisce bianche a pavimento, ha una superficie di 16 mq. ed una larghezza variabile da mt. 2,20 a 2,80. E' costituito di 2 parti, una anteriore verso l'accesso, lunga circa 3,20 mt. e di altezza 2,50 mt. ed una posteriore lunga circa 2,70 mt. ed alta 1,70, confinante con una zona comune con il posto auto adiacente : le dimensioni e la doppia altezza ne consentono l'utilizzo a tutte le auto, pur se non particolarmente agevole alle auto di grandi dimensioni come i SUV.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 7, PIANO 2

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca legale** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Chiavari il 26/09/2014  
Reg. gen. 6939 - Reg. part. 662  
Quota: 1/1  
Importo: € 457.183,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 228.591,97  
Rogante: notaio Paolo Torrente di Genova  
Data: 23/09/2014  
N° repertorio: 21490  
N° raccolta: 9337  
Note: Si precisa che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 13/12/2016 si è fusa con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dando luogo a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Trascrizioni*

- **pignoramento**  
Trascritto a Chiavari il 23/10/2023  
Reg. gen. 10656 - Reg. part. 8877  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Con contratto stipulato il 31/05/2019 ed in forza di procura speciale del notaio Carlo Marchetti di Milano del 21/06/2019, la mandataria di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
L'importo del pignoramento è di Euro 178.469,45.

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA BACEZZA N. 11, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO S1

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca legale** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Chiavari il 26/09/2014  
Reg. gen. 6939 - Reg. part. 662  
Quota: 1/1  
Importo: € 457.183,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 228.591,97  
Rogante: notaio Paolo Torrente di Genova  
Data: 23/09/2014  
N° repertorio: 21490

N° raccolta: 9337

Note: Si precisa che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 13/12/2016 si è fusa con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dando luogo a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* .

### **Trascrizioni**

- **pignoramento**

Trascritto a Chiavari il 23/10/2023

Reg. gen. 10656 - Reg. part. 8877

Quota: 1/1

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

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

Note: Con contratto stipulato il 31/05/2019 ed in forza di procura speciale del notaio Carlo Marchetti di Milano del 21/06/2019, la mandataria di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* .

L'importo del pignoramento è di Euro 178.469,45.