
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ardigo' Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 446/2021 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico..... | 4 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 4 |
| Titolarità | 4 |
| Confini | 5 |
| Consistenza..... | 5 |
| Dati Catastali..... | 5 |
| Stato di occupazione | 6 |
| Provenienze Ventennali | 6 |
| Formalità pregiudizievoli | 7 |
| Normativa urbanistica | 8 |
| Regolarità edilizia..... | 8 |
| Stima / Formazione lotti..... | 9 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 15 |
| Lotto Unico | 15 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 446/2021 del R.G.E. | 17 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 184.500,00 | 17 |



INCARICO

All'udienza del 08/04/2024, il sottoscritto Arch. Ardigo' Simone, con studio in Piazza Marsala - 16100 - Genova (GE), email simoneardigo@saworkshop.com, PEC simone.ardigo@archiworldpec.it, Tel. 347 0554683, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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) - CORSO LAVAGNA 53, interno 17, piano 4

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è un appartamento che si trova al 4° piano di una palazzina di un complesso residenziale degli anni '70.

C.so Lavagna si trova nella zona dello stadio di calcio di Chiavari in sponda orografica di destre del Torrente Entella e a sud della linea dell'autostrada A12.

C.so Lavagna è una via parallela al mare e trasversale alle due vie perpendicolari e tra loro parallele del vialone di alta percorrenza di Viale Sergio Kasman (viale a doppio senso parallelo in sponda orografica di destra del Torrente Entella) e Via Piacenza.

L'accesso all'appartamento è tramite una scala condominiale ed ascensore di servizio che porta ai vari piani collegata all'androne di ingresso il cui portone sul distacco di C.so Lavagna.

La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali.

A circa 4,1 km di distanza si arriva al casello di "Chiavari" dell'Autostrada A12.

A circa 2,4 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Chiavari.

C.so Lavagna è servita su Via Piacenza dalle linee degli autobus Linea 11, 13, 15 e 126..

DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina al civico 95 che si attesta su C.so Lavagna è stata realizzata presumibilmente nel 1968/99 come di evince dalla pianta castale acquisita.

L'edificio, di sei piani fuori terra (oltre piano al vertice della copertura a falde), di forma rettangolare regolare è di tipo civile e a destinazione residenziale.

L'edificio nel suo complesso esternamente ed internamente nelle parti comuni è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento;

Su Via .so Lavagna e vie limitrofe la possibilità di parcheggio è buona.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'appartamento al civico 95, interno17 oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del 4° piano dell'edificio lato nord/nord-ovest.

L'appartamento, di categoria catastale A3 (Abitazioni di tipo economico) è di consistenza catastale di 6 vani.



L'appartamento da affaccio verso nord (sullo stadio di calcio comunale) e verso ovest.

È composto da un ingresso, da un corridoio di disimpegno, un soggiorno, una cucina ed tre camere da letto, due balconi e un bagno.

Il bagno ha areazione naturale

Il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche.

I pavimenti di tutto l'appartamento sono in marmo (tranne i bagni e la cucina che sono in piastrelle ceramiche).

La porta di ingresso è blindata.

Le porte interne sono in legno tamburato con vetro smerigliato per l'illuminazione naturale del corridoio.

L'impianto elettrico non è a guaine sfilabili.

L'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono condominiali: sui vari caloriferi sono presenti le valvole termostatiche e i contabilizzatori di calore.

L'immobile è inoltre dotato di un impianto di condizionamento dell'aria a split quale integrazione dell'impianto condominiale: tale impianto è solo parziale in quanto è presente un'unità esterna su di un balcone (1) e un'unica unità posizionata nel corridoio.

Tale apparato risulta però non funzionante.

Gli infissi esterni sono in alluminio (no taglio termico) con doppio vetro.

Durante il sopralluogo l'accesso al balcone 1 dalla Camera 2 non è stato possibile in quanto la tapparella della porta finestra è rotta.

Esternamente vi sono le persiane in PVC (colore marrone).

Nell'insieme l'appartamento si trova in uno stato di conservazione normale rispetto al contesto popolare in cui si trova.

Sia in cucina che in bagno, nelle zone a plafone lato esterno, sono presenti delle infiltrazioni molto probabilmente provenienti da perdite causate dai locali superiori non oggetto di procedura.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - CORSO LAVAGNA 53, interno 17, piano 4

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

L'immobile confina a:

Nord-Est : distacco, interno 18,

Sud-Est : interno 18, vano scala,

Sud-Ovest : vano scala, interno 16,

Nord-Ovest: distacco.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 74,81 mq | 88,59 mq | 1 | 88,59 mq | 3,00 m | 4° |
| Balcone scoperto | 2,26 mq | 2,26 mq | 0,25 | 0,56 mq | 0,00 m | 4° |
| Balcone scoperto | 2,39 mq | 2,39 mq | 0,25 | 0,60 mq | 0,00 m | 4° |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 89,75 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 89,75 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|-------------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 14 | 322 | 18 | | A3 | 4 | 6 | 89 mq | 898,64 € | 4° | |



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da:

**** Omissis **** (esecutato)

Nato a Ne (GE) il 26/07/1937

**** Omissis ****

**** Omissis **** (moglie dell'esecutato)

Nata a Framura (SP) il 22/10/1941

**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 08/11/1969 al 08/10/2024 | **** Omissis **** | ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | ALBERTO PIAGGIO | 08/11/1969 | 632 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CHIAVARI | 01/12/1969 | 7670 | 1918 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| CHIAVARI | 01/12/1969 | 1076 | 59 | | |

Si riporta quanto trascritto:

- nella relazione notarile:

"Quanto all'Unità negoziale n.1, l'immobile (già distinto al foglio 14, particella 647, subalterno 18) è pervenuto in piena proprietà al signor **** Omissis **** per atto di compravendita del 08/11/1969 in Not. Alberto Piaggio di Moconesi rep.632, trascritto in data 01/12/1969 ai nn.7670-1918/6259 vol.1076/59 da potere di **** Omissis **** nato a Chiavari in datat 19/04/1924, **** Omissis **** nato a Nè in data 04/07/1919 e **** Omissis **** nato a Nè in data 03/09/1919."

-nell'atto di trascrizione, presente nell'allegato I:

"NOTA DI TRASCRIZIONE della VENDITA autenticata l'8 novembre 1969 dal Notaio **** Omissis **** di Moconesi, reg.a Chiavari il 25 novembre 1969 vol.129 n°3187 e n°3188 ...

Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di CHIAVARI, 1 DIC. 1969, Reg. d'ord. N.761, Casell. N.7670, Reg. Part. Volume 1918 N.6259"



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIAVARI, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CHIAVARI il 05/02/2019

Reg. gen. 1000 - Reg. part. 109

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 240.000,00

Percentuale interessi: 8,00 %

Data: 16/01/2019

N° repertorio: 179

N° raccolta: 2019

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CHIAVARI il 29/09/2021

Reg. gen. 10515 - Reg. part. 8431

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CHIAVARI il 30/09/2021

Reg. gen. 10563 - Reg. part. 8468

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CHIAVARI il 07/07/2022

Reg. gen. 7628 - Reg. part. 6138

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente



NORMATIVA URBANISTICA

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Chiavari, come Ambito di Riqualficazione del Tessuto Urbano (ARI-TU) - art.34.1 NTA .

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 72, ENTELLA, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

REGOLARITÀ EDILIZIA

E' stato fatto un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiavari per verificare eventuali pratiche edilizie riconducibili all'appartamento oggetto di procedura ed anche dello stabile come concessione originaria di costruzione (presumibilmente anni '70): è stato individuato il P.E. 1966_38_0569 del 29.05.1969

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'appartamento oggetto della procedura NON È REGOLARE in quanto così come è stato rilevato è difforme sia alla pratica edilizia di riferimento (P.E. 1966_38_0569 del 29.05.1969) sia alla planimetria catastale del 26/09/1969 a firma del tecnico Geom. **** Omissis ****.

In particolare, dal confronto dello stato attuale con la planimetria catastale, l'immobile risulta difforme alla planimetria stessa, rispetto allo stato di fatto in quanto la cucina non è direttamente collegata con una delle camere ma tramite il corridoio.

Vi è poi una difformità in una porzione di parete che divide il soggiorno da una camera.

Le difformità interne all'abitazione possono essere sanate (presumibilmente) con una pratica in sanatoria (C.I.L.A.).

Sono da prevedere delle sanzioni che, nel caso l'istanza viene fatta in "autodenuncia" sono pari a € 100,00 di "diritti di segreteria" e € 1.000,00 di sanzione, per un totale di €1.100,00, escluso il costo del Tecnico.

È opportuno fare una pratica di aggiornamento catastale il cui costo è pari a € 50 di presentazione pratica.

Il costo globale dell'attività di regolarizzazione delle difformità, quindi dell'espletamento della pratica C.I.L.A. e dell'aggiornamento catastale, il tutto eseguito da tecnico abilitato, compreso anche il suo onorario, si può attestarsi intorno ai € 3.000,00.

L'immobile così com'è stato analizzato è stato trovato sprovvisto dell'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): tale attestazione è stata predisposta da parte di tecnico abilitato Arch. **** Omissis ****, come trasmesso alla Regione Liguria al Prot/2024/1656480 del 11/11/2024 (in validità fino al 11/11/2034) con Codice identificativo 07202451713.

L'immobile risulta essere in Classe Energetica "F".



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - CORSO LAVAGNA 53, interno 17, piano 4

L'immobile oggetto di stima è un appartamento che si trova al 4° piano di una palazzina di un complesso residenziale degli anni '70. C.so Lavagna si trova nella zona dello stadio di calcio di Chiavari in sponda orografica di destra del Torrente Entella e a sud della linea dell'autostrada A12. C.so Lavagna è una via parallela al mare e trasversale alle due vie perpendicolari e tra loro parallele del vialone di alta percorrenza di Viale Sergio Kasman (viale a doppio senso parallelo in sponda orografica di destra del Torrente Entella) e Via Piacenza. L'accesso all'appartamento è tramite una scala condominiale ed ascensore di servizio che porta ai vari piani collegata all'androne di ingresso il cui portone sul distacco di C.so Lavagna. La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali. A circa 4,1 km di distanza si arriva al casello di "Chiavari" dell'Autostrada A12. A circa 2,4 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Chiavari. C.so Lavagna è servita su Via Piacenza dalle linee degli autobus Linea 11, 13, 15 e 126.

DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina al civico 95 che si attesta su C.so Lavagna è stata realizzata presumibilmente nel 1968/99 come di evince dalla pianta castale acquisita. L'edificio, di sei piani fuori terra (oltre piano al vertice della copertura a falde), di forma rettangolare regolare è di tipo civile e a destinazione residenziale. L'edificio nel suo complesso esternamente ed internamente nelle parti comuni è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento; Su Via .so Lavagna e vie limitrofe la possibilità di parcheggio è buona.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'appartamento al civico 95, interno17 oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del 4° piano dell'edificio lato nord/nord-ovest. L'appartamento, di categoria catastale A3 (Abitazioni di tipo economico) è di consistenza catastale di 6 vani. L'appartamento da affaccio verso nord (sullo stadio di calcio comunale) e verso ovest. È composto da un ingresso, da un corridoio di disimpegno, un soggiorno, una cucina ed tre camere da letto, due balconi e un bagno. Il bagno ha areazione naturale Il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti di tutto l'appartamento sono in marmo (tranne i bagni e la cucina che sono in piastrelle ceramiche). La porta di ingresso è blindata. Le porte interne sono in legno tamburato con vetro smerigliato per l'illuminazione naturale del corridoio. L'impianto elettrico non è a guaine sfilabili. L'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono condominiali: sui vari caloriferi sono presenti le valvole termostatiche e i contabilizzatori di calore. L'immobile è inoltre dotato di un impianto di condizionamento dell'aria a split quale integrazione dell'impianto condominiale: tale impianto è solo parziale in quanto è presente un'unità esterna su di un balcone (1) e un'unica unità posizionata nel corridoio. Tale apparato risulta però non funzionante. Gli infissi esterni sono in alluminio (no taglio termico) con doppio vetro. Durante il sopralluogo l'accesso al balcone 1 dalla Camera 2 non è stato possibile in quanto la tapparella della porta finestra è rotta. Esternamente vi sono le persiane in PVC (colore marrone). Nell'insieme l'appartamento si trova in uno stato di conservazione normale rispetto al contesto popolare in cui si trova. Sia in cucina che in bagno, nelle zone a plafone lato esterno, sono presenti delle infiltrazioni molto probabilmente provenienti da perdite causate dai locali superiori non oggetto di



procedura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 322, Sub. 18, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 208.539,93

Metodo di stima

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti da

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI),

Borsino Immobiliare Nazionale (BIN)

superficie dell'immobile (mq);

"Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale."

Residenza

Regione: Liguria

Provincia: Genova

Comune :Chiavari

Indirizzo: Corso Lavagna civ. 53, int.17

CAP. : 16043

Dati Catastali: Foglio 14, mappale 322, subalterno 18, A/3 (abitazioni di tipo economico)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

| Descrizione | Superficie lorda | Percentuale | Superficie Commerciale |
|-------------------------------|------------------|-------------|------------------------|
| Abitazione | 88,59 | 100% | 88,59 |
| balcone 1 | 2,26 | 25% | 0,57 |
| balcone 2 | 2,39 | 25% | 0,60 |
| Superficie commerciale totale | | | 89,75 |

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: Semicentrale - Prima Fascia Collinare

Tipologia Abitazioni di tipo economico

Stato Conservativo Normale

Minimo 1.800,00 €

Medio 2.200,00 €

Massimo 2.600,00 €



Borsino Immobiliare

Zona: Semicentro - Prima Fascia Collinare

Tipologia Abitazioni in stabili di fascia media

Minimo 1.899,00 €

Medio 2.447,00 €

Massimo 2.995,00 €

Valore medio di mercato unitario al mq $[(OMI+BIN)/2]$

Minimo 1.849,50 €

Medio 2.323,50 €

Massimo 2.797,50 €

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

| Prezzo medio unitario €/mq | Superficie commerciale mq | Valore immobile € |
|----------------------------|---------------------------|-------------------|
| minimo 1.849,50 € | 89,75 | 165.997,25 € |
| medio 2.323,50 € | 89,75 | 208.539,93 € |
| massimo 2.797,50 € | 89,75 | 251.082,62 € |

Tenendo in considerazione lo stato conservativo dell'immobile, il valore preso in considerazione è dato dai valori medio del prezzo medio unitario, ritenuto congruo e pari a: 208.539,93 €

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Chiavari (GE) - CORSO LAVAGNA 53, interno 17, piano 4 | 89,75 mq | 2.323,50 €/mq | € 208.539,93 | 100,00% | € 208.539,93 |
| Valore di stima: | | | | | € 208.539,93 |

Valore di stima: € 208.539,93

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità | 3000,00 | € |
| Riduzione per una più facile commerciabilità | 10,00 | % |

Valore finale di stima: € 184.500,00



Valore ritenuto più congruo pari a 208.539,93 €

SPESE DA SOTTRARRE DAL VALORE OTTENUTO

| | |
|---|--------------|
| Pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità | 3.000,00 € |
| Valore immobile | 205.539,93 € |

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità si ridurrà il valore stimato del 10%, determinando così il prezzo intero da assumere in:

| | | |
|-----------------|---------------|----------------|
| Valore immobile | Riduzione 10% | Valore ridotto |
| 205.539,93 € | 20.553,99 € | 184.985,94 € |

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di piena proprietà del Sig.**** Omissis **** è pari a 184.500,00 € (centottantaquattromilacinquecento/00 euro), che derivano dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.

VALORI DI MERCATO LOCAZIONE

Si presenta l'eventuale valore di locazione (mensile) nel caso l'immobile oggetto di stima, venisse acquistato per produrre un reddito.

Residenza

Regione: Liguria

Provincia: Genova

Comune: Chiavari

Indirizzo: Corso Lavagna civ. 53, int.17

CAP.: 16043

Dati Catastali: Foglio 14, mappale 322, subalterno 18, A/3 (abitazioni di tipo economico)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

| Descrizione | Superficie lorda | Percentuale | Superficie Commerciale |
|-------------------------------|------------------|-------------|------------------------|
| Abitazione | 88,59 | 100% | 88,59 |
| balcone 1 | 2,26 | 25% | 0,57 |
| balcone 2 | 2,39 | 25% | 0,60 |
| Superficie commerciale totale | | | 89,75 |

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: Semicentrale - Prima Fascia Collinare



Tipologia Abitazioni di tipo economico

Stato Conservativo Normale

| | |
|---------|--------|
| Minimo | 5,30 € |
| Medio | 6,60 € |
| Massimo | 7,90 € |

Borsino Immobiliare

Zona: Semicentro - Prima Fascia Collinare

Tipologia Abitazioni in stabili di fascia media

| | |
|---------|--------|
| Minimo | 5,10 € |
| Medio | 6,57 € |
| Massimo | 8,03 € |

Valore medio di mercato unitario al mq $[(OMI+BIN)/2]$

| | |
|---------|--------|
| Minimo | 5,20 € |
| Medio | 6,58 € |
| Massimo | 7,97 € |

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

| Prezzo medio unitario €/mq | Superficie commerciale mq | Valore immobile € |
|----------------------------|---------------------------|-------------------|
| minimo 5,20 € | 89,75 | 466,71 € |
| medio 6,58 € | 89,75 | 590,80 € |
| massimo 7,97 € | 89,75 | 714,88 € |

Ovviamente il valore è puramente indicativo, in quanto viene considerato l'immobile vuoto, pertanto sono esclusi eventuali incrementi legati a locazione di immobile ammobiliato, inclusione delle spese di amministrazione o quant'altro.

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

Genova, li 11/11/2024

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

Arch. Ardigo' Simone



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - E.446-2021 ALLEGATO A INQUADAMENTO
- ✓ N° 2 Altri allegati - E.446-2021 ALLEGATO B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 3 Altri allegati - E.446-2021 ALLEGATO C STATO ATTUALE CONFRONTO
- ✓ N° 4 Altri allegati - E.446-2021 ALLEGATO D CATASTO
- ✓ N° 5 Altri allegati - E.446-2021 ALLEGATO E ANAGRAFE
- ✓ N° 6 Altri allegati - E.446-2021 ALLEGATO F ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 7 Altri allegati - E.446-2021 ALLEGATO G ONERI CONDOMINIALI
- ✓ N° 8 Altri allegati - E.446-2021 ALLEGATO H STIMA
- ✓ N° 9 Altri allegati - E.446-2021 ALLEGATO I ATTO DI COMPRAVENDITA
- ✓ N° 10 Altri allegati - E.446-2021 ALLEGATO L OPERAZIONI PERITALI
- ✓ N° 11 Altri allegati - E.446-2021 ALLEGATO M PRATICHE EDILIZIE
- ✓ N° 12 Altri allegati - E.446-221 ALLEGATO N APE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - CORSO LAVAGNA 53, interno 17, piano 4

L'immobile oggetto di stima è un appartamento che si trova al 4° piano di una palazzina di un complesso residenziale degli anni '70. C.so Lavagna si trova nella zona dello stadio di calcio di Chiavari in sponda orografica di destra del Torrente Entella e a sud della linea dell'autostrada A12. C.so Lavagna è una via parallela al mare e trasversale alle due vie perpendicolari e tra loro parallele del vialone di alta percorrenza di Viale Sergio Kasman (viale a doppio senso parallelo in sponda orografica di destra del Torrente Entella) e Via Piacenza. L'accesso all'appartamento è tramite una scala condominiale ed ascensore di servizio che porta ai vari piani collegata all'androne di ingresso il cui portone sul distacco di C.so Lavagna. La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali. A circa 4,1 km di distanza si arriva al casello di "Chiavari" dell'Autostrada A12. A circa 2,4 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Chiavari. C.so Lavagna è servita su Via Piacenza dalle linee degli autobus Linea 11, 13, 15 e 126.

DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina al civico 95 che si attesta su C.so Lavagna è stata realizzata presumibilmente nel 1968/99 come di evince dalla pianta castale acquisita. L'edificio, di sei piani fuori terra (oltre piano al vertice della copertura a falde), di forma rettangolare regolare è di tipo civile e a destinazione residenziale. L'edificio nel suo complesso esternamente ed internamente nelle parti comuni è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento; Su Via .so Lavagna e vie limitrofe la possibilità di parcheggio è buona.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'appartamento al civico 95, interno17 oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del 4° piano dell'edificio lato nord/nord-ovest. L'appartamento, di categoria catastale A3 (Abitazioni di tipo economico) è di consistenza catastale di 6 vani. L'appartamento da affaccio verso nord (sullo stadio di calcio comunale) e verso ovest. È composto da un ingresso, da un corridoio di disimpegno, un soggiorno, una cucina ed tre camere da letto, due balconi e un bagno. Il bagno ha areazione naturale Il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti di tutto l'appartamento sono in marmo (tranne i bagni e la cucina che sono in piastrelle ceramiche). La porta di ingresso è blindata. Le porte interne sono in legno tamburato con vetro smerigliato per l'illuminazione naturale del corridoio. L'impianto elettrico non è a guaine sfilabili. L'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono condominiali: sui vari caloriferi sono presenti le valvole termostatiche e i contabilizzatori di calore. L'immobile è inoltre dotato di un impianto di condizionamento dell'aria a split quale integrazione dell'impianto condominiale: tale impianto è solo parziale in quanto è presente un'unità esterna su di un balcone (1) e un'unica unità posizionata nel corridoio. Tale apparato risulta però non funzionante. Gli infissi esterni sono in alluminio (no taglio termico) con doppio vetro. Durante il sopralluogo l'accesso al balcone 1 dalla Camera 2 non è stato possibile in quanto la tapparella della porta finestra è rotta. Esternamente vi sono le persiane in PVC (colore marrone). Nell'insieme l'appartamento si trova in uno stato di conservazione normale rispetto al contesto popolare in cui si trova. Sia in cucina che in bagno, nelle zone a plafone lato esterno, sono presenti delle infiltrazioni molto probabilmente provenienti da perdite causate dai locali superiori non oggetto di



procedura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 322, Sub. 18, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Chiavari, come Ambito di Riqualificazione del Tessuto Urbano (ARI-TU) - art.34.1 NTA . L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 72, ENTELLA, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

Prezzo base d'asta: € 184.500,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 446/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 184.500,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---------------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Chiavari (GE) - CORSO LAVAGNA 53, interno 17, piano 4 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 322, Sub. 18, Categoria A3 | Superficie | 89,75 mq |
| Descrizione: | <p>L'immobile oggetto di stima è un appartamento che si trova al 4° piano di una palazzina di un complesso residenziale degli anni '70. C.so Lavagna si trova nella zona dello stadio di calcio di Chiavari in sponda orografica di destre del Torrente Entella e a sud della linea dell'autostrada A12. C.so Lavagna è una via parallela al mare e trasversale alle due vie perpendicolari e tra loro parallele del vialone di alta percorrenza di Viale Sergio Kasman (viale a doppio senso parallelo in sponda orografica di destra del Torrente Entella) e Via Piacenza. L'accesso all'appartamento è tramite una scala condominiale ed ascensore di servizio che porta ai vari piani collegata all'androne di ingresso il cui portone sul distacco di C.so Lavagna. La zona in cui è collocato la palazzina ha carattere abitativo di tipo residenziale, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali. A circa 4,1 km di distanza si arriva al casello di "Chiavari" dell'Autostrada A12. A circa 2,4 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Chiavari. C.so Lavagna è servita su Via Piacenza dalle linee degli autobus Linea 11, 13, 15 e 126.</p> <p>DESCRIZIONE FABBRICATO</p> <p>La palazzina al civico 95 che si attesta su C.so Lavagna è stata realizzata presumibilmente nel 1968/99 come di evince dalla pianta castale acquisita. L'edificio, di sei piani fuori terra (oltre piano al vertice della copertura a falde), di forma rettangolare regolare è di tipo civile e a destinazione residenziale. L'edificio nel suo complesso esternamente ed internamente nelle parti comuni è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento; Su Via .so Lavagna e vie limitrofe la possibilità di parcheggio è buona.</p> <p>DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA</p> <p>L'appartamento al civico 95, interno17 oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del 4° piano dell'edificio lato nord/nord-ovest. L'appartamento, di categoria catastale A3 (Abitazioni di tipo economico) è di consistenza catastale di 6 vani. L'appartamento da affaccio verso nord (sullo stadio di calcio comunale) e verso ovest. È</p> | | |



| | |
|--------------------------------|---|
| | <p>composto da un ingresso, da un corridoio di disimpegno, un soggiorno, una cucina ed tre camere da letto, due balconi e un bagno. Il bagno ha areazione naturale Il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti di tutto l'appartamento sono in marmo (tranne i bagni e la cucina che sono in piastrelle ceramiche). La porta di ingresso è blindata. Le porte interne sono in legno tamburato con vetro smerigliato per l'illuminazione naturale del corridoio. L'impianto elettrico non è a guaine sfilabili. L'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono condominiali: sui vari caloriferi sono presenti le valvole termostatiche e i contabilizzatori di calore. L'immobile è inoltre dotato di un impianto di condizionamento dell'aria a split quale integrazione dell'impianto condominiale: tale impianto è solo parziale in quanto è presente un'unità esterna su di un balcone (1) e un'unica unità posizionata nel corridoio. Tale apparato risulta però non funzionante. Gli infissi esterni sono in alluminio (no taglio termico) con doppio vetro. Durante il sopralluogo l'accesso al balcone 1 dalla Camera 2 non è stato possibile in quanto la tapparella della porta finestra è rotta. Esternamente vi sono le persiane in PVC (colore marrone). Nell'insieme l'appartamento si trova in uno stato di conservazione normale rispetto al contesto popolare in cui si trova. Sia in cucina che in bagno, nelle zone a plafone lato esterno, sono presenti delle infiltrazioni molto probabilmente provenienti da perdite causate dai locali superiori non oggetto di procedura.</p> |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. |
| Stato di occupazione: | <p>L'immobile è occupato da:</p> <p>**** Omissis **** (esecutato) Nato a Ne (GE) il 26/07/1937 **** Omissis ****</p> <p>**** Omissis **** (moglie dell'esecutato) Nata a Framura (SP) il 22/10/1941 ****</p> <p>Omissis ****</p> |

