

TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE VII CIVILE

Ufficio esecuzioni immobiliari

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Alessio Mancini
Procedura esecutiva immobiliare N. 348/2025 R.G.E. promossa da:

Intesa Sanpaolo S.p.a.

Contro

Xxxxxxxxxx Xxxxxxxxxx e altri

Giudice delegato: Dott. Andrea Balba



INCARICO	3
PREMESSA	3
PRECISAZIONE AI FINI DELLA VENDITA.....	4
STIMA/FORMAZIONE LOTTI	5
LOTTO 1	5
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	13
LOTTO 1	13
BENE N° 2	14
BENE N° 3	15
SCHEMA RIASSUNTIVO	16
LOTTO 1	16
BENI ACCESSORI OGGETTO DI VENDITA LIMITATAMENTE ALL'USUFRUTTO.....	17



INCARICO

In data 02/03/2026, il sottoscritto Geom. Alessio Mancini, nato a Genova il 13/08/1987, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Genova al N° 3513 ed inserito nell'Elenco dei Consulenti del Tribunale di Genova, con studio tecnico in Comune di Lavagna, corso Buenos Aires 145, email geomalessiomancini@gmail.com, PEC alessio.mancini@geopec.it, cell. 3299872642 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., al fine di rispondere al seguente quesito:

***[...] redazione di uno schema riassuntiva della perizia dallo stesso redatta nella liquidazione controllata che precisi come il bene verrà venduto per l'intero (partendo dai diritti parziali delle parti) con indicazione sintetica delle caratteristiche e dei valori immobiliari limitatamente all'immobile.**

PREMESSA

I beni oggetto della presente relazione sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 41, interno 4, piano 2°;

Si precisa altresì che risultano interessati dal complessivo contesto procedurale anche i seguenti ulteriori beni immobili, già oggetto di separata valutazione nell'ambito della procedura di liquidazione controllata R.G. n. 42/2023 XXXXXXXXX
XXXXX:

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 29, piano S1;
- **Bene N° 3** - Garage ubicato ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 23, piano S2;

Tali beni, catastalmente autonomi rispetto all'unità abitativa, non costituiscono oggetto della presente valutazione estimativa, ma risultano coinvolti nella presente procedura esecutiva limitatamente al diritto di usufrutto, secondo quanto meglio specificato nel successivo paragrafo "Precisazioni ai fini della vendita".



PRECISAZIONE AI FINI DELLA VENDITA

Il bene individuato al paragrafo precedente risulta attualmente gravato da distinti diritti reali di nuda proprietà e usufrutto. Ai fini della presente procedura esecutiva, l'immobile verrà posto in vendita per l'intero, mediante riunificazione dei suddetti diritti, con conseguente trasferimento del diritto di piena proprietà.

Si precisa inoltre che, con separata relazione estimativa già redatta dallo scrivente nell'ambito della liquidazione controllata R.G. n. 42/2023 XXXXXXXXX XXXXX, sono stati esaminati ulteriori beni immobili distinti, costituiti da cantina e box auto, catastalmente autonomi rispetto all'unità abitativa sita in Arenzano, via Unità d'Italia civ. 41, interno 4.

In particolare, nell'ambito della presente procedura esecutiva immobiliare n. 348/2025 R.G.E., la vendita non riguarda esclusivamente il diritto di piena proprietà dell'appartamento risultante dalla riunificazione di nuda proprietà e usufrutto, ma comprende altresì, con riferimento ai suddetti beni immobili, il solo diritto di usufrutto, già oggetto di valutazione nella citata procedura di liquidazione controllata.

Ne consegue che la presente alienazione deve essere intesa nel senso che:

- l'appartamento viene posto in vendita per l'intero, mediante riunificazione dei diritti di nuda proprietà e usufrutto;
- la cantina e il box auto vengono posti in vendita limitatamente al diritto di usufrutto, secondo quanto già individuato e descritto nella relazione estimativa redatta nell'ambito della liquidazione controllata R.G. n. 42/2023.

Per la descrizione analitica, l'identificazione catastale, la consistenza e la valutazione estimativa dei suddetti beni immobili, si rinvia integralmente alla relazione già depositata nella procedura di liquidazione controllata sopra richiamata.



STIMA/FORMAZIONE LOTTI

La valutazione degli immobili è stata operata adottando il metodo di stima sintetico per comparazione del valore fornito dai borsini immobiliari. Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base delle comparazioni dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima, in condizioni normali, in relazione a recenti transazioni effettuate.

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, peculiarità della zona, stato di manutenzione, distribuzione interna dei vani, caratteristiche costruttive e finiture.

L'indagine finalizzata alla valutazione del bene ha comportato la consultazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI), nonché di altre fonti specializzate, tra cui il sito Borsino Immobiliare.

Infine, si è tenuta in considerazione l'attuale crisi del mercato immobiliare.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 41, interno 4, piano 2°;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è situata nella porzione sud dello stabile condominiale ed è ubicata al piano secondo. L'appartamento gode di affacci sia a nord che a sud, con adeguato distacco rispetto agli edifici residenziali adiacenti.

L'articolazione interna prevede un ingresso che introduce alla zona giorno, costituita da una cucina abitabile e da un ampio soggiorno dotato di balcone. Attraverso due disimpegni si accede alla zona notte, composta da due camere matrimoniali, una camera singola e due bagni. Una delle camere matrimoniali è provvista di balcone. Entrambi i balconi, esposti a sud, godono di una vista aperta in direzione del mare.

Le finiture interne sono di buon livello qualitativo. Le pareti dei bagni e della cucina presentano un rivestimento parziale in piastrelle ceramiche. I pavimenti della cucina



e dei bagni sono anch'essi realizzati in piastrelle ceramiche, mentre nei restanti ambienti è posato un pavimento in parquet di legno con disposizione a correre. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato di colore marrone; quelle delle camere da letto sono dotate di inserti in vetro smerigliato, funzionali all'illuminazione naturale del corridoio. La cucina è provvista di un serramento costituito da due ante vetrate scorrevoli. Gli infissi esterni sono realizzati in PVC con finitura effetto legno di colore marrone e sono dotati di vetrocamera e dispositivi oscuranti, costituiti da persiane alla genovese di colore verde. Il portoncino d'ingresso è in legno a singola anta ed è munito di dispositivi di blindatura.

L'unità è servita da impianti tecnologici adeguati agli standard attuali. L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, assicura un'adeguata distribuzione di prese e punti luce in ogni ambiente ed è integrato da un impianto per antenna TV. Il sistema di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è di tipo centralizzato, alimentato da una caldaia condominiale, con distribuzione del calore mediante elementi radianti presenti in ogni locale. L'appartamento è inoltre dotato di un sistema multisplit per la climatizzazione estiva.

Lo stato manutentivo complessivo dell'unità immobiliare risulta ottimo, avendo beneficiato di interventi di manutenzione straordinaria eseguiti nell'anno 2000.

Identificato al catasto Fabbricati – fg 21 mapp 705 sub 6.

L'immobile è attualmente gravato da diritto di nuda proprietà e usufrutto; ai fini della presente procedura esecutiva, il bene verrà posto in vendita per l'intero, mediante riunificazione dei suddetti diritti.

In virtù delle indagini effettuate e dall'esame dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore di mercato a metro quadrato risulta il seguente: **€ 4.000,00/m²**.

Valore di stima del bene: **€ 536.160,00**.

Per la determinazione del valore della nuda proprietà si è proceduto partendo dalla stima del valore di mercato della piena proprietà dell'immobile, determinato sulla base delle indagini di mercato svolte e dell'analisi comparativa dei beni similari.



Successivamente è stato determinato il valore del diritto di usufrutto insistente sul bene mediante l'applicazione del **metodo della capitalizzazione della rendita annua**, che prevede la moltiplicazione del valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale annuo vigente alla data della stima, ottenendo la rendita annua teorica del bene, e la successiva applicazione del coefficiente di usufrutto determinato in funzione dell'età dell'usufruttuario, secondo le tabelle ufficiali predisposte dall'Agenzia delle Entrate.

Il valore della nuda proprietà è stato infine determinato per differenza, quale residuo tra il valore della piena proprietà e il valore del diritto di usufrutto così calcolato, in conformità ai criteri estimativi generalmente riconosciuti per la valutazione dei diritti reali parziali.

Determinazione del valore dell'usufrutto ai fini del calcolo della nuda proprietà

Sulla scorta di quanto esposto al paragrafo precedente, per la determinazione del valore dell'usufrutto si è quindi adottata la seguente formula:

$$V_U = (V_P \times r) \times C$$

dove:

- V_U = valore dell'usufrutto;
- V_P = valore della piena proprietà dell'immobile;
- r = tasso di interesse legale annuo vigente alla data della stima
- C = coefficiente di usufrutto, determinato in base all'età dell'usufruttuario secondo le tabelle ufficiali.

Alla data della presente valutazione, i parametri adottati sono:

- Valore della piena proprietà (••): €536.160,00;
- Tasso di interesse legale annuo (•): 2,5%;
- Età dell'usufruttuario: 67 anni;
- Coefficiente di usufrutto (•): 18.

Sostituendo i valori nella formula:

$$V_U = (536.160,00 \times 0,025) \times 18 = 241.272,00 \text{ €}$$



Determinazione del valore del diritto di usufrutto quale parametro di calcolo

L'usufruttuaria, nata il **17 aprile 1958**, alla data della presente valutazione ha 67 anni, pertanto, sulla base delle tabelle di riferimento per il calcolo dell'usufrutto, il coefficiente per questa fascia d'età è pari a **18**.

Il valore dell'usufrutto dell'immobile, calcolato mediante la capitalizzazione della rendita annua del bene, è pari a **€ 241.272,00**. Tale valutazione è effettuata in conformità ai criteri estimativi generalmente riconosciuti e ai coefficienti ufficiali aggiornati in base al tasso di interesse legale vigente.

Calcolo del Valore della Nuda Proprietà

Sulla scorta di quanto già esposto ai precedenti paragrafi, il valore della nuda proprietà è stato determinato per differenza, quale residuo tra il valore della piena proprietà e il valore del diritto di usufrutto calcolato in precedenza, in conformità ai criteri estimativi generalmente riconosciuti per la valutazione dei diritti reali parziali.

Si è quindi adottata la seguente formula:

$$V_{NP} = V_P - V_U$$

dove:

- V_{NP} = valore della nuda proprietà;
- V_P = valore della piena proprietà dell'immobile;
- V_U = valore dell'usufrutto

$$V_{NP} = 536.160,00 \text{ €} - 241.272,00 \text{ €} = 294.888,00 \text{ €}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento ubicato ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia 41/4, piano 2°;	134,04 m ²	4.000,00 €/m ²	€ 536.160,00	Nuda Proprietà 100,00%	€ 294.888,00
				Usufrutto 100%	€ 241.272,00
				Valore di stima:	€ 536.160,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per assenza di garanzia	5,00 %	%
Opere di rimozione controsoffitto disimpegno per ripristino altezza	1.800,00	€
Totale deprezzamenti	€ 28.605,00	€

Precisazione sui deprezzamenti

Si precisa che il costo stimato per le opere di rimozione del controsoffitto, pari a € 1.800,00, costituisce onere tecnico riferito al bene immobile nella sua interezza e pertanto è stato considerato una sola volta ai fini della determinazione del valore complessivo del compendio.

Tale importo non è stato imputato distintamente ai singoli diritti reali (nuda proprietà e usufrutto), ma incide esclusivamente sul valore della piena proprietà, successivamente ripartito ai fini estimativi.

Valore finale di stima:

Valore di stima della nuda proprietà + valore di stima dell'usufrutto - deprezzamenti
= € 294.888,00 + € 241.272,00 – € 28.605,00 = € 507.495,00

Applicando gli opportuni arrotondamenti, al **Lotto 1**, costituito dalla quota di proprietà pari a 1/1 della nuda proprietà e a 1/1 dell'usufrutto, relativa all'unità immobiliare destinata ad appartamento, è stato attribuito un prezzo base d'asta di € 507.500,00 (cinquecentosettemilacinquecento/00).

Precisazione in ordine alla commerciabilità del diritto stimato e all'assenza di abbattimenti correttivi

Nella presente valutazione non sono stati applicati coefficienti di riduzione per scarsa commerciabilità del diritto di nuda proprietà, in quanto, nell'ambito del procedimento di Liquidazione del Patrimonio R.G. 42/2023 Xxxxxxxx Xxxxx, il diritto di usufrutto insistente sul medesimo bene era già stato posto in vendita quale lotto autonomo.



Come risulta dalla Relazione del Liquidatore e dai provvedimenti assunti dall'Autorità Giudiziaria, a seguito dell'avvio della procedura esecutiva immobiliare n. 348/2025 sulla nuda proprietà, è stata ritenuta più proficua la vendita coordinata dell'intero (nuda proprietà + usufrutto) rispetto alla vendita separata dei singoli diritti, disponendo conseguentemente la sospensione delle operazioni di vendita del diritto di usufrutto, al fine di procedere alla stima complessiva dei diritti e alla loro alienazione congiunta.

In tale contesto procedurale, espressamente documentato negli atti, viene meno il presupposto estimativo della scarsa commerciabilità dei diritti reali parziali, rendendo pertanto non applicabili coefficienti di abbattimento correttivi. La stima della nuda proprietà è stata quindi effettuata assumendo condizioni di ordinaria collocabilità sul mercato, coerentemente con l'assetto procedurale in atto.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 29, piano S1;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è una cantina priva di affacci verso l'esterno, situata al piano seminterrato del fabbricato precedentemente descritto.

Le superfici interne di pareti e soffitto, risultano intonacate al civile e rifinite con arenino tinteggiato di colore bianco. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di klinker, materiale comunemente impiegato per ambienti con esigenze di resistenza e durabilità.

L'accesso al locale avviene attraverso una porta in legno verniciata di colore bianco. Il locale è dotato di una presa d'aria con affaccio diretto sull'intercapedine contro-terra retrostante, assicurando un minimo ricambio d'aria naturale.

Dal punto di vista impiantistico, l'unità è servita da un impianto elettrico essenziale, limitato all'illuminazione di base e a un numero minimo di prese di servizio.

Lo stato di conservazione dell'immobile è complessivamente buono, valutato in relazione alla destinazione d'uso e alle caratteristiche costruttive del locale.

Identificato al catasto Fabbricati – fg 21 mapp 678 sub 20.



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

In virtù delle indagini effettuate e dall'esame dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore di mercato a metro quadrato risulta il seguente: € 1.000,00/m².

Valore di stima del bene: € 10.650,00.

Calcolo del Valore dell'Usufrutto

Sulla scorta di quanto esposto al paragrafo relativo al "Lotto 1" sulla metodologia utilizzata per la determinazione del valore dell'usufrutto, si procede quindi alla determinazione del valore dell'usufrutto come segue:

$$V_U = (10.650,00 \text{ €} \times 0,025) \times 18 = 4.792,50 \text{ €}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Cantina ubicata ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 29, piano S1;	10,65 m ²	1.000,00 €/m ²	€ 10.650,00	Usufrutto 100,00%	€ 4.792,50
Valore di stima:					€ 4.792,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per assenza di garanzia	5,00 %	%
Scarsa commerciabilità del diritto di usufrutto	70,00 %	%
Totale deprezzamenti	€ 3.594,75	€

Valore di stima dell'usufrutto – deprezzamenti = € 4.792,50 – € 3.594,75 = € 1.197,25

Applicando gli opportuni arrotondamenti, al Bene N° 2, costituito dalla quota di proprietà pari a 1/1 dell'usufrutto, relativa all'unità immobiliare destinata a cantina, è stato attribuito un prezzo base d'asta di € 1.200,00 (milleduecento/00).

- **Bene N° 3** - Garage ubicato ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 23, piano S2;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è una box auto privo di affacci verso l'esterno, situata al piano seminterrato del fabbricato già descritto in precedenza.



L'accesso carrabile all'unità immobiliare oggetto di stima avviene mediante una rampa di collegamento al piano strada, direttamente fruibile da via Unità d'Italia. Le superfici interne di pareti e soffitto risultano intonacate al civile e rifinite con arenino tinteggiato di colore bianco. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di klinker, materiale comunemente impiegato per ambienti con esigenze di resistenza e durabilità.

L'accesso al locale avviene attraverso una saracinesca basculante in metallo, esternamente di colore verde. Il locale è dotato di una presa d'aria con affaccio diretto sull'intercapedine contro-terra retrostante, assicurando un minimo ricambio d'aria naturale.

Dal punto di vista impiantistico, l'unità è servita da un impianto elettrico essenziale, limitato all'illuminazione di base e a un numero minimo di prese di servizio.

Lo stato di conservazione dell'immobile è complessivamente buono, valutato in relazione alla destinazione d'uso e alle caratteristiche costruttive del locale.

Identificato al catasto Fabbricati – fg 21 mapp 678 sub 63.

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

In virtù delle indagini effettuate e dall'esame dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore di mercato a metro quadrato risulta il seguente: **€ 2.500,00/m²**.

Valore di stima del bene: **€ 44.975,00**.

Calcolo del Valore dell'Usufrutto

Sulla scorta di quanto esposto al paragrafo relativo al "Lotto 1" sulla metodologia utilizzata per la determinazione del valore dell'usufrutto, si procede quindi alla determinazione del valore dell'usufrutto come segue:

$$V_U = (44.975,00 \text{ €} \times 0,025) \times 18 = 20.238,75 \text{ €}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 2 – Garage ubicato ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 23, piano S2:	17,99 m ²	2.500,00 €/m ²	€ 44.975,00	Usufrutto 100,00%	€ 20.238,75
Valore di stima:					€ 20.238,75

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per assenza di garanzia	5,00 %	%
Spese tecniche/sanzioni per regolarizzazione difformità urbanistiche	2.016,00 €	€
Scarsa commerciabilità del diritto di usufrutto	70,00 %	%
Totale deprezzamenti	€ 17.194,99	€

Valore finale di stima:

Valore di stima dell'usufrutto – deprezzamenti = € 20.238,75 – € 17.194,99 = € 3.043,76

Applicando gli opportuni arrotondamenti, al **Bene N° 3**, costituito dalla quota di proprietà pari a 1/1 dell'usufrutto, relativa all'unità immobiliare destinata a posto auto, è stato attribuito un prezzo base d'asta di € 3.000,00 (tremila/00).

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 41, interno 4, piano 2°;

Identificato al catasto Fabbricati – fg 21 mapp 705 sub 6.

L'immobile è attualmente gravato da diritto di nuda proprietà e usufrutto; ai fini della presente procedura esecutiva, il bene verrà posto in vendita per l'intero, mediante riunificazione dei suddetti diritti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è situata nella porzione sud dello stabile condominiale ed è ubicata al piano secondo. L'appartamento gode di affacci sia a nord che a sud, con adeguato distacco rispetto agli edifici residenziali adiacenti.



L'articolazione interna prevede un ingresso che introduce alla zona giorno, costituita da una cucina abitabile e da un ampio soggiorno dotato di balcone. Attraverso due disimpegni si accede alla zona notte, composta da due camere matrimoniali, una camera singola e due bagni. Una delle camere matrimoniali è provvista di balcone. Entrambi i balconi, esposti a sud, godono di una vista aperta in direzione del mare.

Le finiture interne sono di buon livello qualitativo. Le pareti dei bagni e della cucina presentano un rivestimento parziale in piastrelle ceramiche. I pavimenti della cucina e dei bagni sono anch'essi realizzati in piastrelle ceramiche, mentre nei restanti ambienti è posato un pavimento in parquet di legno con disposizione a correre. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato di colore marrone; quelle delle camere da letto sono dotate di inserti in vetro smerigliato, funzionali all'illuminazione naturale del corridoio. La cucina è provvista di un serramento costituito da due ante vetrate scorrevoli. Gli infissi esterni sono realizzati in PVC con finitura effetto legno di colore marrone e sono dotati di vetrocamera e dispositivi oscuranti, costituiti da persiane alla genovese di colore verde. Il portoncino d'ingresso è in legno a singola anta ed è munito di dispositivi di blindatura.

L'unità è servita da impianti tecnologici adeguati agli standard attuali. L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, assicura un'adeguata distribuzione di prese e punti luce in ogni ambiente ed è integrato da un impianto per antenna TV. Il sistema di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è di tipo centralizzato, alimentato da una caldaia condominiale, con distribuzione del calore mediante elementi radianti presenti in ogni locale. L'appartamento è inoltre dotato di un sistema multisplit per la climatizzazione estiva.

Prezzo a base d'asta € 507.500,00 (cinquecentosettemilacinquecento/00).

BENE N° 2

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 29, piano S1;

Identificato al catasto Fabbricati – fg 21 mapp 678 sub 20.



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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è una cantina priva di affacci verso l'esterno, situata al piano seminterrato del fabbricato precedentemente descritto.

Le superfici interne di pareti e soffitto, risultano intonacate al civile e rifinite con arenino tintecciato di colore bianco. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di klinker, materiale comunemente impiegato per ambienti con esigenze di resistenza e durabilità.

L'accesso al locale avviene attraverso una porta in legno verniciata di colore bianco. Il locale è dotato di una presa d'aria con affaccio diretto sull'intercapedine contro-terra retrostante, assicurando un minimo ricambio d'aria naturale.

Dal punto di vista impiantistico, l'unità è servita da un impianto elettrico essenziale, limitato all'illuminazione di base e a un numero minimo di prese di servizio.

Prezzo a base d'asta € 1.200,00 (milleduecento/00).

BENE N° 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 23, piano S2;

Identificato al catasto Fabbricati – fg 21 mapp 678 sub 63.

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è una box auto privo di affacci verso l'esterno, situata al piano seminterrato del fabbricato già descritto in precedenza.

L'accesso carrabile all'unità immobiliare oggetto di stima avviene mediante una rampa di collegamento al piano strada, direttamente fruibile da via Unità d'Italia. Le superfici interne di pareti e soffitto risultano intonacate al civile e rifinite con arenino tintecciato di colore bianco. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di klinker, materiale comunemente impiegato per ambienti con esigenze di resistenza e durabilità.



L'accesso al locale avviene attraverso una saracinesca basculante in metallo, esternamente di colore verde. Il locale è dotato di una presa d'aria con affaccio diretto sull'intercapedine contro-terra retrostante, assicurando un minimo ricambio d'aria naturale.

Dal punto di vista impiantistico, l'unità è servita da un impianto elettrico essenziale, limitato all'illuminazione di base e a un numero minimo di prese di servizio.

Prezzo a base d'asta € 3.000,00 (tremila/00).

SCHEMA RIASSUNTIVO

LOTTO 1

Bene N° 1 – Appartamento ubicato ad Arenzano			
Ubicazione	via Unità d'Italia 41/4 piano 2;		
Dati catastali	fg 21 mapp. 705 sub 6 Categoria A/2 Classe 2	Sup. commerciale	134,04 m ²
Descrizione	<p>L'unità immobiliare oggetto di valutazione è situata nella porzione sud del fabbricato descritto in precedenza ed è ubicata al piano secondo. L'appartamento gode di affacci sia a nord che a sud, su distacco verso gli edifici residenziali adiacenti.</p> <p>L'articolazione interna prevede un ingresso che introduce alla zona giorno, costituita da una cucina abitabile e da un ampio soggiorno dotato di balcone. Attraverso due disimpegni si accede alla zona notte, composta da due camere matrimoniali, una camera singola e due bagni. Una delle camere matrimoniali è provvista di balcone. Entrambi i balconi, esposti a sud, godono di una vista aperta in direzione del mare.</p> <p>Le finiture interne sono di buon livello qualitativo. Le pareti dei bagni e della cucina presentano un rivestimento parziale in piastrelle ceramiche. I pavimenti della cucina e dei bagni sono anch'essi realizzati in piastrelle ceramiche, mentre nei restanti ambienti è posato un pavimento in parquet di legno con disposizione a correre. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato di colore marrone; quelle delle camere da letto sono dotate di inserti in vetro smerigliato, funzionali all'illuminazione naturale del corridoio. La cucina è provvista di un serramento costituito da due ante vetrate scorrevoli. Gli infissi esterni sono realizzati in PVC con finitura effetto legno di colore marrone e sono dotati di vetrocamera e dispositivi oscuranti, costituiti da persiane alla genovese di colore verde. Il portoncino d'ingresso è in legno a singola anta ed è munito di dispositivi di blindatura.</p> <p>L'unità è servita da impianti tecnologici adeguati agli standard attuali. L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, assicura un'adeguata distribuzione di prese e punti luce in ogni ambiente ed è integrato da un impianto per antenna TV. Il sistema di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è di tipo centralizzato, alimentato da una caldaia condominiale, con distribuzione del calore mediante elementi radianti presenti in ogni locale. L'appartamento è inoltre dotato di un sistema multisplit per la climatizzazione estiva</p>		
Diritto reale	Nuda proprietà Usufrutto	Quota in vendita	1/1
Stato di occupazione	Occupato dalla proprietà quale residenza		
Stato di conservazione	Lo stato manutentivo complessivo dell'unità immobiliare risulta ottimo, avendo beneficiato di interventi di manutenzione straordinaria eseguiti nell'anno 2000		
Vendita soggetta a I.V.A.	NO		
Valore nuda proprietà	€ 294.888,00 (duecentonovantaquattromilaottocentottantotto/00)		



Valore usufrutto	€ 241.272,00 (duecentoquarantunomiladuecentosettantadue/00)
Valore piena proprietà	€ 536.160,00 (cinquecentotrentaseimilacentosessanta/00)
Prezzo a base d'asta per l'intera proprietà	€ 507.500,00 (cinquecentosettemilacinquecento/00)

BENI ACCESSORI OGGETTO DI VENDITA LIMITATAMENTE ALL'USUFRUTTO

Bene N° 2 – Cantina ubicata ad Arenzano			
Ubicazione	via Unità d'Italia civ. 29, piano S1		
Dati catastali	fg 21 mapp. 678 sub 20 Categoria C /2 Classe 2	Sup. commerciale	10,65 m ²
Descrizione	L'unità immobiliare oggetto di valutazione è una cantina priva di affacci verso l'esterno, situata al piano seminterrato del fabbricato precedentemente descritto. Le superfici interne di pareti e soffitto, risultano intonacate al civile e rifinite con arenino tinteggiato di colore bianco. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di klinker, materiale comunemente impiegato per ambienti con esigenze di resistenza e durabilità. L'accesso al locale avviene attraverso una porta in legno verniciata di colore bianco. Il locale è dotato di una presa d'aria con affaccio diretto sull'intercapedine contro-terra retrostante, assicurando un minimo ricambio d'aria naturale. Dal punto di vista impiantistico, l'unità è servita da un impianto elettrico essenziale, limitato all'illuminazione di base e a un numero minimo di prese di servizio.		
Diritto reale	Usufrutto	Quota in vendita	1/1
Stato di occupazione	Occupato dalla proprietà		
Stato di conservazione	Lo stato di conservazione dell'immobile è complessivamente buono, valutato in relazione alla destinazione d'uso e alle caratteristiche costruttive del locale		
Vendita soggetta a I.V.A.	NO		
Prezzo a base d'asta	€ 1.200,00 (milleduecento/00)		

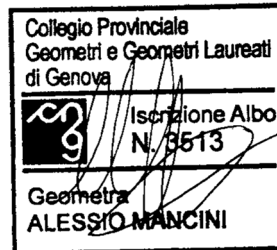
Bene N° 3 – Garage ubicato ad Arenzano			
Ubicazione	via Unità d'Italia civ. 23, piano S2		
Dati catastali	fg 21 mapp. 678 sub 63 Categoria C /2 Classe 2	Sup. commerciale	17,99 m ²
Descrizione	L'unità immobiliare oggetto di valutazione è una box auto privo di affacci verso l'esterno, situata al piano seminterrato del fabbricato già descritto in precedenza. L'accesso carrabile all'unità immobiliare oggetto di stima avviene mediante una rampa di collegamento al piano strada, direttamente fruibile da via Unità d'Italia. Le superfici interne di pareti e soffitto risultano intonacate al civile e rifinite con arenino tinteggiato di colore bianco. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di klinker, materiale comunemente impiegato per ambienti con esigenze di resistenza e durabilità. L'accesso al locale avviene attraverso una saracinesca basculante in metallo, esternamente di colore verde. Il locale è dotato di una presa d'aria con affaccio diretto sull'intercapedine contro-terra retrostante, assicurando un minimo ricambio d'aria naturale. Dal punto di vista impiantistico, l'unità è servita da un impianto elettrico essenziale, limitato all'illuminazione di base e a un numero minimo di prese di servizio.		
Diritto reale	Usufrutto	Quota in vendita	1/1
Stato di occupazione	Occupato dalla proprietà		
Stato di conservazione	Lo stato di conservazione dell'immobile è complessivamente buono, valutato in relazione alla destinazione d'uso e alle caratteristiche costruttive del locale		
Vendita soggetta a I.V.A.	NO		
Prezzo a base d'asta	€ 3.000,00 (tremila/00)		

Ad espletamento dell'incarico conferitogli resta a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.



La presente relazione viene trasmessa in formato elettronico firmato digitalmente, gli originali cartacei sono a disposizione delle parti che eventualmente ne facessero richiesta, presso lo studio dello scrivente.

Chiavari li 25/03/2026



Geom. Alessio MANCINI