

Esecuzione Forzata N. 827/2016

---

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA (esecutante)**

contro

**[REDACTED] (esecutato)**

N. Gen. Rep. 827/2016

**Giudice dell'esecuzione: Dott. Ammendolia Rosario**

**ELABORATO PERITALE**

---

*Tecnico incaricato: Geom. Roberto Canepa*  
*iscritto all'Albo della Provincia di Genova al N. 2544*  
*iscritto all'Albo del ex Tribunale di Chiavari al N.222*  
*C.F. CNP RRT 69513 1693S - P.Iva 01046990998*  
*con studio in Sestri Levante (Genova) VIA NAZIONALE 108*  
*telefono: 0185482237*  
*fax: 0185455633*  
*email: roberto@quadricanepa.it ; Roberto.canepa@geopee.it*



Giudice Dr. Dott. Rosario Ammendolia  
Perito Geom. Roberto Canepa



Il sottoscritto Geom. Roberto Canepa iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n° 2544, nominato esperto nella causa in epigrafe, venivo invitato dall'Illustrissimo G.d.E a rispondere al seguente quesito:

- a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 576 c.p.c. , segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;  
provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai compratori della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.  
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese di condominio insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;
- b) Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:
- 1) L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;  
A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte o pena la decadenza.
  - 2) Una sommaria descrizione del bene;
  - 3) La proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;
  - 4) Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;
  - 5) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

- Le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
  - Gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
  - Le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;
  - Gli altri pesi o limitazioni d'uso ( es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello a uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 6) Persistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;  
Dovranno essere indicati:
- Le iscrizioni ipotecarie
  - I pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- 7) La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità della

Giudice Dr. Dott. Rosario Ammendolia  
Perito Geom. Roberto Canepa



stessa, previa acquisizione e aggiornamento di certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n°380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dell'articolo 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

8) Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

- e) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

L'esperto dovrà:

- Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice e il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;
- Riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- Formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica delle parti..

Almeno 30 gg. prima dell'udienza ex art. 569 cpc l'esperto dovrà depositare la propria relazione in cancelleria e inviarne copia a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se costituito.

Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.



**Fabbricato unifamiliare sito in Comune di Chiavari (Ge), Via Aurelia civico 74  
(C.E.U.: foglio 8, mappale 999)  
Lotto unico**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

L'edificio oggetto di stima, è costituito nel suo complesso da un fabbricato unifamiliare su due piani munito di accesso indipendente oltre a terreno circostante pertinenziale, sito in Comune di Chiavari (Ge), Via Aurelia civico 74, e precisamente:

- **Fabbricato civico 74** sito in Comune di Chiavari (Ge), Via Aurelia, censito all'Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano al foglio 8, mappale 999 (vedi all.to n° 4).

Il fabbricato ricade in zona collinare semicentrale del Comune di Chiavari con ottima esposizione e vista sul mare; si giunge all'immobile percorrendo la Via Aurelia dal centro cittadino per c.ca 3 km (vedi all.to n° 1).

All'immobile si accede direttamente dalla Via Aurelia accessibile dove l'area esterna risulta parzialmente destinata alla sosta di autovetture; tramite scala esterna si accede al fabbricato posto quota maggiore rispetto al piano strada (Via Aurelia).

L'edificio, composto da due piani fuori terra, risulta destinato ad uso residenziale ed è circondato sui quattro lati dalla corte esterna di proprietà della superficie di c.ca mq. 1.100,00, la quale confina a nord con i terreni mappali 1277-1278 del foglio 8, a est con terreno mappale 1278, a sud con la strada statale n° 1 Via Aurelia e a ovest con terreno mappale 1277 (vedi all.to n° 1).

Tale fabbricato risalente ai primi anni del secolo scorso, realizzato con caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato tamponata in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento compreso quello di copertura a falde inclinate ultimato in tegole di cemento, pareti interne ed esterne in laterizio intonacate al civile e tinteggiate il tutto in pessimo stato di manutenzione e di conservazione.

L'appartamento oggetto di stima, è composto al piano terra da ampia zona soggiorno, da cui si accede a mezzo di disimpegno ad un bagno e alla cucina con accesso al terrazzo, mentre al piano primo, accessibile con scala interna, è composto da ampio disimpegno da cui si accede ad un bagno e quattro camere da letto, una delle quali dispone di un terrazzo. L'immobile è dotato altresì di ampia area esterna parzialmente destinata a giardino. L'accesso all'immobile è garantito da un cancello pedonale (vedi all.to 3).

**Vale precisare che il fabbricato risulta ricadere in un'area geomorfologica con caratteristiche di criticità, infatti, il fabbricato rientra in zona di frana attiva (Piano di Bacino anno 2002):**

- **Nella carta della franosità reale l'intera zona di interesse rientra in una deformazione gravitativa profonda di versante(D.G.P.V.), nell'ambito della quale è individuata una frana complessa, di cui la maggior parte risulta quiescente e una parte minoritaria attiva: il fabbricato ricade in frana attiva.**
- **Nella carta di suscettibilità al dissesto la zona entro la quale ricade il fabbricato è classificata come Pg4 (suscettibilità al dissesto elevata);**
- **Gli interventi ammessi in tale zona sono regolati dall'art. 16 del Piano di Bacino, finalizzati al mantenimento delle strutture esistenti senza ulteriori carichi urbanistici (nuove volumetrie) e modifiche al terreno .**

**In tale zona sono vietati essenzialmente gli interventi che comportino sbancamenti e movimenti di terra, interventi di nuove edificazioni o ampliamenti degli edifici esistenti, e comunque tutti gli interventi eccedenti il mantenimento dell'esistente; a maggiore chiarimento si allega alla presente copia dell'art. 16 del Piano di Bacino con la precisa indicazione di tutti gli interventi edilizi non ammessi nella zona ove ricade il fabbricato in oggetto (vedi all.to n° 8).**

Giudice Dr. Dott. Rosario Ammendolia  
Perito Geom. Roberto Canepa



Ne consegue che il fabbricato potrà essere interessato da un intervento edilizio mirato al mantenimento dell'esistente struttura.

In occasione del sopralluogo il C.T.U. ha potuto constatare la presenza di evidenti fessurazioni in tutti i locali del fabbricato in corrispondenza delle murature e delle pavimentazioni.

Il quadro fessurativo più evidente si riscontra nel soggiorno al piano terra del fabbricato, ed in particolare nella pavimentazione e nella parete nord.

A maggior chiarimento si invita l'Ill.mo G.d.E. a prendere visione dell'allegata documentazione fotografica.

L'appartamento risulta essere di proprietà del Signor:

[redacted] per la **quota di 1/1**, [redacted]

Il bene costituente il lotto oggetto della presente procedura esecutiva risulta quindi:

- A. **Proprietà, per la quota di 1000/1000, relativamente al fabbricato sito in Comune di Chiavari (Ge), Via Aurelia civ. 74, posto al piano terra e primo.**

Al piano terra sviluppa una **superficie lorda complessiva di circa mq 96,00 di cui utili circa mq 78,00**, oltre il terrazzo di una superficie complessiva di 10,00 mq, mentre al piano primo sviluppa una **superficie lorda complessiva di circa mq 99,00 di cui utili circa mq 80,00**, oltre il terrazzo di una superficie complessiva di 23,00 mq. (vedi all.to n° 3),

Identificato al catasto fabbricati:

[redacted], per la **quota di 1/1**, [redacted]

**Foglio 8, mappale 999**, categoria A/7, classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita euro 1.766,28.

Per migliori chiarimenti vedasi certificato e planimetria catastale allegati (vedi all.to n° 4)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: zona collinare semicentrale a destinazione agricola, traffico limitato e scorrevole con parcheggi sufficienti .

Servizi della zona: servizi primari insufficienti, così come i collegamenti con i servizi pubblici di trasporto.

Caratteristiche delle zone limitrofe: Zona agricola con centri urbani sparsi ; attività commerciali non presenti nelle immediate vicinanze .

## 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima, contraddistinto dal civico n° 74 di Via Aurelia, risultava libero.

Giudice Dr. Dott. Rosario Ammendolia  
Perito Geom. Roberto Canepa



**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4. 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA (esecutante)** con sede a Verona (cod. fisc. 06226220967), contro [REDACTED] (esecutato), in forza di atto notarile pubblico Notaio Carlo Rivara di Chiavari del 20/03/2012 rep. n° 174257/26458, iscritta presso a Conservatoria di Chiavari in data 13/04/2012 reg. gen. 2956 reg. part. 302.

Importo capitale: € 426.879,96  
Importo spese: € 426.879,04  
Tasso interesse annuo: 3,649 %  
Importo totale ipoteca: € 853.759,00  
Durata: 20 anni

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

**Ipoteca giudiziale**

derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **UNICREDIT SPA** con sede a Roma (cod. fisc. 00348170101), contro [REDACTED] (esecutato), in forza di atto giudiziario del Tribunale di Genova del 07/02/2015 rep. n° 1515/2015, iscritta presso a Conservatoria di Chiavari in data 21/04/2016 reg. gen. 3258 reg. part. 415.

Importo capitale: € 565.108,38  
Importo interessi: € 75.441,62  
Importo spese: € 59.450,00  
Importo totale ipoteca: € 700.000,00

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura (oltre ad altri beni).

**Ipoteca giudiziale**

derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** con sede a Siena (cod. fisc. 00884060526), contro [REDACTED], in forza di atto giudiziario del Tribunale di Genova del 07/12/2016 rep. n° 15447/2016, iscritta presso a Conservatoria di Chiavari in data 30/12/2016 reg. gen. 11584 reg. part. 1477.

Importo capitale: € 200.000,00  
Importo totale ipoteca: € 200.000,00

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura (oltre ad altri beni).

Giudice Dr. Dott. Rosario Ammendolia  
Perito Geom. Roberto Canepa



4.2.2. Pignoramenti

**Pignoramento**

Derivante da atto giudiziario a favore di Condominio Via Buranello civ. 6 con sede in Genova (cod. fisc. 80076720103), contro [REDACTED] (esecutato), a firma Ufficiale Giudiziario di Genova del 01/09/2014 rep. N° 9154/2014, trascritto a Genova in data 25/09/2014 reg. gen. 6864 reg. part. 5702.

Nella Sezione D viene riportato quanto segue: "L'importo portato in precetto pari ad euro 12.501,87. Si esonera il conservatore da ogni responsabilità circa i dati anagrafici del soggetto contro indicati in nota"

Il pignoramento è riferito alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

**Pignoramento**

Derivante da atto giudiziario a favore di BP COVERED BOND S.R.L. con sede a Milano (cod. fisc. 06226220967), contro [REDACTED] (esecutato), a firma Ufficiale Giudiziario C.A. di Genova del 23/11/2016 rep. N° 11846/2016, trascritto a Genova in data 27/12/2016 reg. gen. 11432 reg. part. 8668.

Nella Sezione D viene riportato quanto segue: "Atto di precetto notificato in data 06.10.2016 per la somma di euro 424.266,41 oltre interessi su sorte capitale di euro 394.299,10 al tasso contrattuale euribor 1 mese maggiorato di due punti e comunque nei limiti del tasso soglia, alle spese di notifica dell'atto di precetto ed alle successive occorrente sino al saldo. Nell'atto di pignoramento interviene il "BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA" quale mandatario senza rappresentanza della "BP COVERED S.R.L." (soggetto "a favore" indicato nel quadro "C")"

Il pignoramento è riferito alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Per migliori chiarimenti vedasi visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – Sezione staccata di Chiavari (vedi all.to n° 6).

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Chiavari è emerso che inerente l'immobile oggetto della presente procedura risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia prot. n. 20401 del 18/07/1980, sottoscritta dal Sig. Leone Canepa, in qualità di [REDACTED], per ristrutturazione del fabbricato;
- Permesso di costruire in sanatoria prot. n. 2536 del 17/01/2005, sottoscritta da [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso da locale cantina in vano abitabile (cucina) annesso all'abitazione preesistente.

**Il sottoscritto C.T.U. ritiene che l'immobile oggetto della presente procedura, risulta conforme ai titoli urbanistici/edilizi relativi all'immobile stesso.**

Si precisa che quando il Comune di Chiavari ha rilasciato il Permesso di Costruire in sanatoria ha specificato che l'uso dell'immobile oggetto della suddetta concessione era subordinato al rilascio del certificato

Giudice Dr. Dott. Rosario Ammendolia  
Perito Geom. Roberto Canepa



di agibilità e che doveva essere formalmente richiesto all'Ufficio Urbanistica – Settore V.

**Per l'immobile oggetto di stima non è mai stato rilasciato un certificato di agibilità.**

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dei titoli abilitativi (vedi all.to n° 5)

#### 4.3.2. Conformità catastale:

L'immobile oggetto della presente procedura risulta sostanzialmente conforme a quanto censito agli atti catastali.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione del certificato catastale e della planimetria catastale allegata (vedi all.to n°4).

### 5. ATTUALE PROPRIETARIO E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 5.1 Attuale proprietario (dal 04 luglio 2011 ad oggi):

[redacted] per la **quota di 1000/1000**

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Cecchini Alberto di Chiavari del 04 luglio 2011 rep. n° 35497 racc. n° 13069, trascritto a Chiavari in data 15 luglio 2011 reg. gen. n° 6329 reg. part. n° 4761.

#### 5.2. Precedenti proprietari (dal 12 aprile 1908 al 04 luglio 2011):

[redacted] per la **quota di 1000/1000**

pervenuto in forza di successione del Marchese Pietro Torriglia fu Angelo deceduto a Varazze il 12/04/1908, previo testamento 26/03/1904 con verbale a rogito Notaio Girolamo Rizzo del 24/04/1908 rep. n° 8655 registrato a Genova il 25/04/1908 n° 340/100.

Per migliori chiarimenti vedasi visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – (vedi all.to n°6).

### 6. PRATICHE EDILIZIE

- Concessione Edilizia prot. n. 20401 del 18/07/1980, sottoscritta [redacted] per ristrutturazione del fabbricato;
- Permesso di costruire in sanatoria prot. n. 2536 del 17/01/2005, sottoscritta da [redacted], per cambio di destinazione d'uso da locale cantina in vano abitabile (cucina) annesso all'abitazione preesistente.

#### **Calcolo superficie reale LORDA, reale UTILE, COMMERCIALE**

L'immobile ha un'altezza interna di ml. 2.70 al piano terra e di ml. 3.00 al piano primo.



Destinazione	Sup. utile	Sup. lorda	Coefficiente	Sup.COMMERCIALE (sup. lorda x coeff)
Soggiorno P.1.	43,2	51,8	1,00	51,80
Disimpegno P.1.	2,15	2,8	1,00	2,80
Camera P.1.	15,9	18,8	1,00	18,80
Bagno P.1.	3,55	4,75	1,00	4,75
Cucina P.1.	13,5	17,35	1,00	17,35
Disimpegno P.2.	16,85	18,9	1,00	18,90
Camera 1 P.2.	13,5	17,3	1,00	17,30
Camera 2 P.2.	14,1	17,30	1,00	17,30
Camera 3 P.2.	15,65	19,95	1,00	19,95
Camera 4 P.2.	13,7	17,45	1,00	17,45
Bagno P.2.	3,75	4,65	1,00	4,65
Ripostiglio esterno	2,35	3,40	0,60	2,05
<b>TOTALE APP.TO</b>	<b>155,85</b>	<b>194,45</b>		<b>193,10</b>
Terrazzo P.1.		9,85	0,20	1,95
Terrazzo P.2.		23,40	0,20	4,70
Corte		1100,00	0,04	44,00
<b>TOTALE</b>				<b>243,75</b>

**Accessori:**

Il fabbricato dispone, quale pertinenza di proprietà esclusiva, di area esterna circostante il fabbricato della superficie di c.ca mq. 1.108,00

Tale area è destinata per una minima parte, a confine con la Via Aurelia, ad area di sosta per autovetture, mentre la restante è destinata a terreno con piante di olivo attualmente in totale stato di abbandono.

**Esposizione e panoramicità:**

L'immobile ha esposizione principale sud con ottima panoramicità sul Golfo del Tigullio (vedi all.to n° 7).

**Caratteristiche descrittive:**

## Caratteristiche strutturali:

*Soletti:* tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: discrete.  
*Copertura:* tipologia: a falde, condizioni: discrete.

## Componenti edilizie e costruttive:

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete.

*Pareti esterne:* materiale: Mattoni laterizio doppia camera, rivestimento: intonaco, condizioni: pessime.

*Rivestimento:* ubicazione: bagno, cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: discrete.

*Infissi esterni:* Tipologia: a doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: discrete. Protezione: persiane

*Portone d'ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, Materiale: legno, condizioni: discrete

## Impianti:

*Elettrico:* tipologia: parzialmente sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: discrete  
 conformità: non rispettoso delle vigenti normative

Giudice Dr. Dott. Rosario Ammendolia  
 Perito Geom. Roberto Canepa



<i>Fognatura:</i>	allacciata alla pubblica fognatura.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: discrete, conformità: non rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico:</i>	impianto centralizzato di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria tramite caldaia posta in cucina di marca Beretta
<i>Gas:</i>	tipologia: fuoritraccia, alimentazione: metano,

L'immobile dispone dell'Attestato di Certificazione Energetica attestato n° 7151 del 10/04/2011 sottoscritto dal Geometra Luigi Gazzolo con studio in Chiavari; di tale attestato se ne dà atto nel titolo di provenienza a rogito Not. Alberto Cecchini del 04/07/2011 anche se l'esecutato ha dichiarato di non essere in possesso di copia.

L'immobile si presenta nel suo complesso in pessimo stato di conservazione e di manutenzione, così come si evince dalla documentazione fotografica allegata (vedi all.to n° 7).

## 7. VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA PROCEDURA:

### 7.1 Criteri di Stima

Valore di mercato desunto da indagini di mercato relative ad immobili recentemente compravenduti e con caratteristiche analoghe o simili a quello oggetto di stima: valore unitario ritenuto congruo per l'immobile sito in Chiavari (Ge), Via Aurelia civico 74 pari a €/mq. 900,00.

**Vale precisare che nella valutazione si è tenuta in considerazione l'aspetto geologico dell'area entro la quale ricade il fabbricato, che indubbiamente inficia negativamente sull'appetibilità commerciale del fabbricato stesso.**

Per i calcoli della superficie commerciale (Superficie lorda + superficie degli annessi opportunamente ragguagliata) si rimanda alla tabella sopra riportata.

### 7.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, Conservatoria dei Registri Immobiliari, ufficio tecnico di Chiavari, Agenzie immobiliari della zona, valori OMI (Valori Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e valori guida casa FIAIP.

### 7.3 Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto quota (1000/1000)
A	Appartamento	244,00	€/mq. 900,00	€. 219.600,00

Vale precisare che nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare) riporta per la zona in oggetto un segmento tra il valore minimo pari a €/mq. 2.100,00 e il valore massimo pari a €. 3.000,00.

Vale precisare che la vendita dell'immobile va soggetta ad imposta di registro.



**7.3 Adeguamenti e correzioni alla stima**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€. 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€. 0,00

**7.5 Prezzo base d'asta dell'immobile**

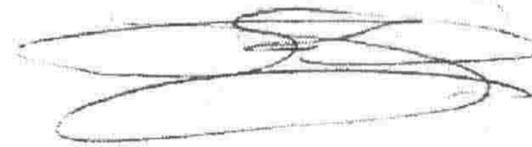
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€. 219.600,00**

Sestri Levante, 13 ottobre 2017

Il Perito

Geom. Roberto Canepa



## INDICE ALLEGATI

- all.to n° 1 – estratto di mappa catastale  
(Comune di Chiavari – N.C.T. foglio 8, mappale 999 scala 1:2000);
- all.to n° 2 – estratto ortofoto;
- all.to n° 3 – planimetria dell'immobile sito in Comune di Chiavari, Via Aurelia civ. 74  
(N.C.E.U.: foglio 8, mappale 999);
- all.to n° 4 – visura catastale e planimetria catastale inerenti l'immobile sito in Comune di Chiavari,  
Via Aurelia civ. 74 (N.C.E.U.: foglio 8, mappale 999);
- all.to n° 5 – titoli edilizi inerenti l'immobile sito in Comune di Chiavari, Via Aurelia civ. 74  
(N.C.E.U.: foglio 8, mappale 999)
  - Condono edilizio prot. n. 2536 del 17/01/2005
  - Concessione edilizia prot. n. 20401 del 18/07/1980
- all.to n° 6 – visure Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare.
- all.to n° 7 – documentazione fotografica;
- all.to n° 8 – Art. 16 Piano di Bacino anno 2002;

