
TRIBUNALE DI CHIAVARI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
CONDOMINIO VILLA NAVONE
contro
XXXX XXXXXX

N. Gen. Rep. **000015/13**

Giudice Dr. Alessia SOLOMBRINO

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Lorenza Amadei
iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 1963
iscritto all'Albo del Tribunale di Chiavari al N. 236
C.F. MDALNZ65R53C62IH- P.Iva 01068630993*

*con studio in Chiavari (Genova) XXXX F. Tappani
n°38 telefono: 0185 599454
cellulare: 3461086373
fax: 0185 599454
email: amadei.arch@gmail.com*

Beni in Chiavari (Genova) Corso Assarotti 31-33

Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Chiavari (Genova) Corso Assarotti 31-33.

Composto da al piano terreno locale suddiviso da pareti mobili in una zona a doppia altezza dotata di due vetrine prospicienti i sottoportici di corso Assarotti ed in una zona sottostante il soppalco sulla quale si aprono due vani ad uso ripostiglio; tramite scala si accede al piano soppalco composto di un ufficio dotato di n° 2 finestre, di antibagno, bagno dotato di finestra e di un ufficio/archivio. Quest'ultimo è stato ampliato di circa metri 2,90 in assenza di titolo abilitativo (vedi documentazione fotografica Allegato 0-3). posto al piano terreno e soppalco sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **124,5**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a XXXX XXXXXX nato a xxxxxx il xxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxx quota diritto nuda proprietà 1/1, XXXX XXXXXX nato a xxxxxx il xxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxx quota usufrutto 1/1; foglio 15 mappale 1710 subalterno 102, categoria C/1, classe 12, composto da vani 81 mq, posto al piano T, - rendita: 3.534,89.

Coerenze: a Nord distacco su rampa auto condominiale, a Est unità immobiliare di Revello Renzo, a Sud centrale termica e vano scale condominiale oltre che negozio di M.C. di Mupo Carlo, a Ovest sottoportici di Corso Assarotti

Note: (Vedi Allegato n°8 e n°9)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona ove è ubicato l'immobile in oggetto è l'area di centro urbano cornice del centro storico che si localizza lungo Corso Assarotti ex Aurelia, strada trafficata, arteria primaria di collegamento lungo la Riviera Ligure. In prossimità della stazione ferroviaria, della zona pedonale con i pregiati palazzi decorati nel classico stile genovese, del porticciolo turistico del lungomare. Zona di pregio, di alta richiesta per abitazioni per uffici e negozi perchè cornice del centro storico cittadino e quindi servita di tutti i servizi. La zona è caratterizzata da insediamenti di tipo misto con locali commerciali ai piani terra degli edifici e abitazioni ai piani superiori. Di fronte al negozio si trova ampio parcheggio a pagamento.

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: biblioteca (sufficiente), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (ottimo), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), teatro (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (45), autobus (0,1), autostrada (1), ferrovia (0,1), porto (0,2).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da XXXX XXXXXX nato a xxxx il xxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxx in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare, Verbale di pignoramento immobili a favore di CONDOMINIO VILLA NAVONE sede in Chiavari c.f. 90049560106 quota diritto nuda proprietà 1/1, contro XXXX XXXXXX nato a xxxxxx il 4/9/1958 c.f. xxxxxx quota diritto nuda proprietà 1/1, a firma di Tribunale di Chiavari in data 11/02/2013 ai nn. 111/2013, trascritto a Chiavari in data 21/02/2013 ai nn. 1682/1279. -

Il presente pignoramento è fino alla concorrenza di Euro 33.246,41 oltre interessi e spese successive occorrente.

Pignorati anche gli immobili descritti ai lotti 1 e 2

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:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese dell'acquirente

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito a favore di **BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A. SEDE IN LODI C.F. 05754690963 QUOTA DIRITTO PROPRIETÀ 1/1 IN QUALITÀ DI CREDITORE IPOTECARIO**, contro **XXXX XXXXXX** nato a xxxxxx il xxxxxx c.f. xxxxxx quota diritto nuda proprietà 1/1 in qualità di debitore ipotecario, **XXXX XXXXXX** nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx quota usufrutto 1/1 in qualità di terzo datore d'ipoteca; xxxxxxxx xxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx in qualità di debitore non datore, a firma di Dott. Alessandra COSCIA Notaio in Sestri Levante in data 28/09/2010 ai nn. 24201/6121 iscritto a Chiavari in data 30/09/2010 ai nn. 8649/1402

importo ipoteca: Euro 1.190.000,00

importo capitale: Euro 595.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare, Verbale di pignoramento immobili a favore di CONDOMINIO VILLA NAVONE sede in Chiavari c.f. 90049560106 quota diritto nuda proprietà 1/1, contro XXXX XXXXXX nato a xxxxxx il xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx quota diritto nuda proprietà 1/1, a firma di Tribunale di Chiavari in data 11/02/2013 ai nn. 111/2013, trascritto a Chiavari in data 21/02/2013 ai nn. 1682/1279. -

Il presente pignoramento è fino alla concorrenza di Euro 33.246,41 oltre interessi e spese successive occorrente.

Pignorati anche gli immobili descritti ai lotti 1 e 2

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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ampliamento del soppalco in assenza di titolo abilitativo rilasciato da parte dei competenti uffici comunali. Difformità non regolarizzabili: le opere di ampliamento del soppalco devono essere rimosse.

Spese rimozione parte soppalco non autorizzata: € 10.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la planimetria catastale deve essere regolarizzata in quanto è stato rappresentato graficamente l'ampliamento non autorizzato, regolarizzabile mediante Variazione catastale Presentazione di nuova planimetria corretta

Presentazione planimetria: € 200,00

Oneri totali: € 200,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 3.000,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spese generali, riscaldamento, fognatura e personali **€ 3.719,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 9.591,00**

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: l'Amministratore condominiale del condominio corso Garibaldi 58 è lo studio tecnico fratelli Geometri Repetto via Nino Bixio 22 Chiavari. All'unità immobiliare competono 62,12/901,51 di spese generali, 84,70/970 di riscaldamento e 63,60/911,30 di fognatura (Vedi Allegato n°12)

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare è sprovvista di attestazione di certificazione energetica

Il fabbricato cui fa parte l'appartamento è soggetto a vincolo ai sensi della legge nazionale 1089/1939 e al recente T.U delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, D.Lgs. n. 490/1999

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXXX XXXXXX nato a xxxxxxxxxx il xxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx quota diritto nuda proprietà 1/1, XXXX XXXXXX nato a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quota usufrutto 1/1; proprietario dal 04/06/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Alberto PIAGGIO NOTAIO in Chiavari in data 04/06/2004 ai nn. 21197/7201, trascritto a Chiavari in data 25/06/2004 ai nn. 6498/4750. XXXX XXXXXX si riserva l'usufrutto generale vitalizio

6.2 Precedenti proprietari:

XXXX XXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXX quota diritto proprietà 1/1; proprietario dal 04/02/1997 al 04/06/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Carlo RIVARA NOTAIO in Chiavari in data 04/02/1997 ai nn. 108795, trascritto a Chiavari in data 07/02/1997 ai nn. 920/766.

BOGRAMARE S.r.l. sede in Chiavari c.f. 01069630992 quota diritto proprietà 1/1; proprietario dal 09/12/1996 al 04/02/1997 in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Carlo RIVARA NOTAIO in Chiavari in data 09/12/1996 ai nn. 107805, trascritto a Chiavari in data 12/12/1996 ai nn. 8096/6593.

CONSAP CONCESSIONARIA SERVIZI ASSICURATIVI PUBBLICI S.p.A. sede in Roma c.f. 04570621005 quota diritto proprietà 1/1; proprietario da data antecedente il ventennio al 09/12/1996 in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Matilde ATLANTE NOTAIO in Roma in data 24/09/1993 ai nn. 7040, trascritto a Chiavari in data 25/10/1993 ai nn. 5781/4482.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 24340/67 LB/lb e successive varianti per lavori di Ricostruzione di fabbricato intestata a Istituto Nazionale Assicurazioni. Licenza Edilizia presentata in data 16/02/1968 rilasciata in data 11/08/1971- n. prot. 12913 l'agibilità è stata rilasciata in data 03/12/1971 12913/LB/gmd variante dell'11/8/1971 (Vedi Allegato n°11)

P.E. n. 2000/326 per lavori di modifica del locale intestata a XXXX XXXX XXXX. Concessione Edilizia presentata in data 09/06/2000 la pratica non è stata rilasciata. In data 7/11/2003 la Commissione Edilizia ha espresso parere contrario all'ampliamento del soppalco (Vedi Allegato n°11)

Descrizione **negozio** di cui al punto **A**

Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 (usufrutto a favore di XXXX XXXXXXXX) di negozio sito in Chiavari (Genova) Corso Assarotti 31-33.

Composto da al piano terreno locale suddiviso da pareti mobili in una zona a doppia altezza dotata di due vetrine prospicienti i sottoportici di corso Assarotti ed in una zona sottostante il soppalco sulla quale si aprono due vani ad uso ripostiglio; tramite scala si accede al piano soppalco composto di un ufficio dotato di n° 2 finestre, di antibagno, bagno dotato di finestra e di un ufficio/archivio. Quest'ultimo è stato ampliato di circa metri 2,90 in assenza di titolo abilitativo (vedi documentazione fotografica Allegato 0-3). posto al piano terreno e soppalco sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **124,5**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a XXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX quota diritto nuda proprietà 1/1, XXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX quota usufrutto 1/1; foglio 15 mappale 1710 subalterno 102, categoria C/1, classe 12, composto da vani 81 mq, posto al piano T, - rendita: 3.534,89.

Coerenze: a Nord distacco su rampa auto condominiale, a Est unità immobiliare di Revello Renzo, a Sud centrale termica e vano scale condominiale oltre che negozio di M.C. di Mupo Carlo, a Ovest sottoportici di Corso Assarotti

Note: (Vedi Allegato n°8 e n°9)

L'edificio è stato costruito nel l'inizio novecento e completamente ristrutturato e ampliato nei primi anni settanta del secolo scorso.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa metri 2,60 i ripostigli e l'area sottostante il soppalco, metri 5,40 la zona a doppia altezza, metri 3,27 l'ufficio al piano soppalco e metri 2,53 l'archivio.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n°25 di Consiglio Comunale del 23/03/1997 Approvato con Decreto n°68 della Regione Liguria del 03/05/2002 l'immobile è identificato nella zona A2

Norme tecniche ed indici: sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria , interventi di restauro e risanamento conservativo sulle costruzioni protette o vincolate e interventi di ristrutturazione edilizia, non sono ammessi interventi di nuova edificazione. (Vedi Allegato n°10)

Bene tutelato soggetto a vincolo.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terreno	Sup. reale lorda	62,50	1,00	62,50
Piano soppalco	Sup. reale lorda	62,00	1,00	62,00
	Sup. reale lorda	124,50		124,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: in parte fissi in parte anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: serranda a griglia, materiale protezione: ferro, condizioni: buone. Note: piano terreno
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti. Note: piano soppalco
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni:
<i>Infissi interni:</i>	sufficienti. tipologia: fissi, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone. Note: pareti divisorie dell'archivio/ufficio
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: abbadini di ardesia, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: marmo, condizioni: sufficienti. Note: piano terreno
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: moquette, condizioni: sufficienti. Note: piano soppalco
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: parquet incollato, condizioni: buone. Note: piano soppalco archivio/ufficio
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti. Note: bagno e antibagno
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare. Note: contatore in vano condominile accessibile da Corso Garibaldi n° 58
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: presente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Ai fini della valutazione si è considerato il valore intrinseco ed estrinseco dell'immobile in esame, comparato con il valore di immobili con stessa destinazione d'uso opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione ed ai prezzi di mercato di beni simili.

Inoltre è stato tenuto in considerazione il contesto urbano con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato di manutenzione del complesso immobiliare, alla data di costruzione ed alla destinazione d'uso.

Aspetto importante è quello dell'ubicazione dell'immobile che risulta in zona centrale, cornice del centro storico, sede di molte attività commerciali con ottima dotazione di servizi e infrastrutture circostanti.

In prossimità della zona pedonale, del porticciolo turistico e del lungomare. Zona di pregio, di alta richiesta per abitazioni per uffici e negozi perchè cornice del centro storico cittadino e quindi servita di tutti i servizi. La zona è caratterizzata da insediamenti di tipo misto con locali commerciali ai piani terra degli edifici e abitazioni ai piani superiori. Di fronte al negozio si trova un ampio parcheggio a pagamento e la stazione ferroviari di Chiavari.

I collegamenti viari e pedonali risultano ottimi e l'ubicazione nel centro contribuisce ad incrementare la richiesta sul mercato.

Lo stato di manutenzione interna ed esterna dell'immobile è buono.

Per quanto sopra esposto il valore al metro quadrato di superficie commerciale assunto per la valutazione del bene oggetto di stima è pari a € 3.700 (tremilasettecento).

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari, ufficio tecnico di Chiavari, ufficio edilizia privata, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsino immobiliare, Osservatori del mercato immobiliare come studi tecnici di Chiavari, Lavagna, agenzie immobiliari in Chiavari, Lavagna.

8.3. Valutazione corpi

A. negozio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano terreno	62,50	€ 3.700,00	€ 231.250,00
Piano soppalco	62,00	€ 3.700,00	€ 229.400,00
	124,50		€ 460.650,00

- Valore corpo:	€ 460.650,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 460.650,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 345.487,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio	124,5	€ 460.650,00	€ 345.487,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 7% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 24.184,12

- Riduzione percentuale:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 10.200,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 311.103,38

Relazione lotto 003 creata in data 10/10/2013
Codice documento: E035-13-000015-003

il perito
Arch. Lorenza Amadei