

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ardigo' Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 315/2018 del R.G.E.

promossa da

contro



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti .....	10
Riepilogo bando d'asta .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 315/2018 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 89.850,00</b> .....	16



## INCARICO

---

All'udienza del 08/06/2018, il sottoscritto Arch. Ardigo' Simone, con studio in Piazza Marsala - 16100 - Genova (GE), email [simoneardigo@saworkshop.com](mailto:simoneardigo@saworkshop.com), PEC [simone.ardigo@archiworldpec.it](mailto:simone.ardigo@archiworldpec.it), Tel. 347 0554683, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/06/2018 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) - VIA PIACENZA 412, edificio 1, scala 1, interno 1, piano 1

## DESCRIZIONE

---

L'appartamento interno 1, oggetto di perizia, è posto al primo piano del fabbricato ed è composto da un corridoio di ingresso che disimpegna su due camere da letto, una cucina e un bagno oltreché di una locale pertinenziale in soffitta.

Le due camere e la cucina danno l'affaccio su via Piacenza nel senso di marcia verso monte (Carasco), verso sud-est mentre il corridoio ed il bagno affacciano su di un cavedio interno al palazzo.

La zona, essendo oggetto di un forte traffico veicolare, è particolarmente rumorosa anche in relazione al piano basso dell'appartamento.

In tutti i locali, sia il soffitto che le pareti, sono intonacate e tinteggiate. Il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle ceramiche a mezz'altezza. La cucina ha l'angolo cottura con parete di fondo rivestita in piastrelle ceramiche. I pavimenti di tutti i vani sono in piastrelle monocottura e mono cromatiche (colore chiaro beige) dello stesso tipo, formato 30x30 posate a fuga larga a schiera regolare.

Il riscaldamento è di tipo autonomo con corpi riscaldanti in alluminio.

Tutti gli infissi sono in alluminio (no taglio termico) con doppio vetro; esternamente vi sono le persiane in alluminio colore verde (tranne nella camera 2 dove vi è una tapparella in PVC).

Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione discreto.

In linea generale l'immobile oggetto di stima è situato nella zona periferica del comune di Chiavari sulla direttrice che porta verso l'entroterra del Tigullio lungo l'asse del Fiume Entella

La zona in cui è collocato il condominio ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni oggetto del riempimento urbano lungo l'asse viario che si sviluppa nel fondovalle.

Via Piacenza e l'intera area in cui insite l'immobile é di grande vitalità e di riferimento per i servizi, bar, commestibili e attività commerciali e di servizio generiche legate sia ai residenti ma anche allo sviluppato turismo di passaggio.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - VIA PIACENZA 412, edificio 1, scala 1, interno 1, piano 1



**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:

- 

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

- (Proprietà 1/1)

**CONFINI**

Nord-Est: mappale 553, vano scala,  
 Sud-Est: strada provinciale  
 Sud-Ovest: mappale 555,  
 Nord-Ovest: interno 2, cavedio,  
 Sopra: interno 4  
 Sotto: fondi

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,60 mq	61,10 mq	1,00	61,10 mq	3,20 m	1
Soffitta	17,15 mq	12,95 mq	0,35	4,53 mq	1,80 m	ULTIMO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>65,63 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>65,63 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/09/1904 al 08/09/1904		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 554, Sub. 3 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 Piano 1
Dal 08/09/1904 al 23/01/1985		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 554, Sub. 3 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 Superficie catastale 57 Piano 1
Dal 08/09/1904 al 05/02/1987		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 554, Sub. 3 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 Superficie catastale 57 Piano 1
Dal 08/09/1904 al 26/02/1987		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 554, Sub. 3 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 Superficie catastale 57 Piano 1
Dal 23/01/1985 al 05/02/1987		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 554, Sub. 3 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 Superficie catastale 57 Piano 1
Dal 23/01/1985 al 26/02/1987		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 554, Sub. 3 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 Superficie catastale 57 Piano 1
Dal 05/02/1987 al 26/02/1987		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 554, Sub. 3 Categoria A3 Cl.6, Cons. 3,5 Superficie catastale 57 Piano 1
Dal 26/02/1987 al 02/03/2009		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 554, Sub. 3 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 Superficie catastale 57 Rendita € 445,15 Piano 1
Dal 02/03/2009 al 17/10/2018		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 554, Sub. 3 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 Superficie catastale 57 Rendita € 445,15 Piano 1



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	554	3		A4	6	3,5	57	445,15	1	

### Corrispondenza catastale

DAL CONFRONTO DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE, L'IMMOBILE RISULTA DIFFORME PER ERRORI GRAFICI, SI NECESSITA DI PROCEDRE AD UNA VARIAZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE DA PRESENRE ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO

### PRECISAZIONI

SONO STATI RICHIESTI PRESSO L'UFFICIO ANAGRAFE DEL COMUNE DI CHIAVARI IL CERTIFICATO DI RESIDENZA, IL CERTIFICATO DI FAMIGLIA. IL SIGNOR \_\_\_\_\_ RISULTA RESIDENTE NEL \_\_\_\_\_  
 RISULTA DI STATO CIVILE LIBERO IN QUANTO  
 CELIBE.  
 E' DA SEGNALARE CHE IN REALTA' "IL SIG. FABIO BARTOLI NON VIVE IN \_\_\_\_\_, MA È  
 RESIDENTE IN \_\_\_\_\_"

### STATO CONSERVATIVO

NELL'INSIEME L'IMMOBILE È IN UNO STATO CONSERVATIVO BUONO.

### PARTI COMUNI

L'IMMOBILE RISULTA INSERITO IN UN CONTESTO CONDOMINIALE, LE CUI PARTI COMUNI SONO COSTITUITE DALL'ANDRONE DI INGRESSO, CON ACCESSORI (PORTONE, CITOFOONO, CASSETTE POSTALI, ECC), VANO SCALA, AMMEZZATI, COPERTURA, ECC. ESISTE UN SOLAIO COMUNE DIVISO IN SPAZI ADIBITE A SOFFITTE DI PROPRIETA'

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FONDAZIONI  
 ESPOSIZIONE: SUD-EST  
 ALTEZZA INTERNA UTILE: 3.20M  
 STR. VERTICALI: LATERIZIO INTONACO  
 COPERTURA: A FALDE IN LEGNO



MANTO DI COPERTURA: TEGOLE IN COTTO NON COIBENTATO  
 PARETI ESTERNE: BASAMENTO IN KLINKER, PARETI MURATURA DI MATTONI PIENI INTONACATE  
 PARETI INTERNE: MURATURA DI MATTONI PIENI INTONACATE  
 PAVIMENTAZIONE INTERNA: GRESS POCELLANATO  
 INFISSI ESTERNI: TAPPARELLE IN PVC, PERSIANE IN ALLUMINIO  
 INFISSI INTERNI: ANTE AL BATTENTE IN LEGNO, PORTE TAMBURATE  
 SCALE CONDOMINIALI: IN MARMO  
 IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO, TERMICO, ALTRI IMPIANTI  
 SOFFITTA,  
 DOTAZIONI CONDOMINIALI

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/05/2009
- Scadenza contratto: 30/04/2021

### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

ATTUALMENTE L'IMMOBILE È OCCUPATO DI FATTO DALLA \_\_\_\_\_ CON  
 REGOLARE CONTRATTO D'AFFITTO, STIPULATO IN DATA 01/05/2009, E PROROGATO IN DATA  
 06/04/2017, FINO AL 30/04/2021, REGISTRATO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI GENOVA,  
 UFFICIO DI CHIAVARI, N.2480 NELL'ANNO 2009. LA DURATA DEL CONTRATTO È DI 4 ANNI, IL  
 CANONE DI LOCAZIONE ANNUO È DI 4.800,00 €, PARI A 12 RATE DA €400,00.  
 E' DA SEGNALARE CHE NEL "CERTIFICATO ANAGRAFICO" DELL'ESECUTATO SIG. \_\_\_\_\_ SI  
 LEGGE CHE È RESIDENTE IN \_\_\_\_\_  
 IMMOBILIARE): COME DICHIARATO IN SEDE DI SOPRALLUOGO DALLA SIG.RA \_\_\_\_\_  
 "IL SIG. \_\_\_\_\_ INON VIVE PRESSO TALE IMMOBILE MA È RESIDENTE IN \_\_\_\_\_

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 400,00

SI EVIDENZA CHE NELLA PERIZIA PRECEDENTEMENTE CONSEGNATA (28/10/2018),  
 ERRONEAMENTE È STATO INDICATO CHE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE ERA NON OPPONIBILE, MA



ESSO è OPPONIBILE.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1988 al 17/10/2018		<b>ATTO TRA VIVI DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/03/2009	168377	21996
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			26/03/2009	2723	2091
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da  
Iscritto a GENOVA il 26/03/2009  
Reg. gen. 2724 - Reg. part. 345  
Quota: 1/1  
Importo: € 228.000,00  
Contro

### *Trascrizioni*

- **atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a GENOVA il 20/04/2018  
Reg. gen. 3846 - Reg. part. 3047  
Quota: 1/1  
Contro

## NORMATIVA URBANISTICA



L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Chiavari, come ambiti di riqualificazione del tessuto urbano (ARI-TU).

Le funzioni ammesse sono:

Destinazione d'uso Residenziale (R)

Destinazione d'uso Commerciale (C) nei limiti per quanto riguarda la distribuzione al dettaglio (C1) di quanto disposto al successivo art. 48 quale disposizione di Sistema Destinazione d'uso Autorimesse e rimessaggi (V) alle condizioni limitative disposte in Norma.

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

Interventi sul patrimonio edilizio esistente:

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento nella conservazione dell'involucro volumetrico esistente ed in assenza di incrementi della S.A. in misura superiore al 10% della preesistenza.

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia sempre con conservazione della entità del volume (V.I.P.) esistente con osservanza delle specificazioni e delle limitazioni che seguono:

- La conduzione (in qualsiasi modalità di intervento) alla destinazione d'uso abitativa di superfici di solaio non aventi al momento dell'adozione del piano tale destinazione è limitata alle superfici facenti parte di edifici in cui tale funzione è già dominante.
- gli interventi di frazionamento immobiliare con funzioni abitative ove interessino una porzione di fabbricato coincidente con una sola unità abitativa sono ammessi esclusivamente ove l'unità originaria abbia S.A. non inferiore a mq. 100 e l'intervento sia volto alla suddivisione in due unità, di cui la minore abbia SA non inferiore a mq. 45.
- gli altri interventi di frazionamento in unità abitative delle U.I., estesi ad un intero fabbricato od a porzioni di esso con presenza di più di una unità abitativa, non debbono produrre unità abitative aventi S.A. media minore di mq. 60, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte ed in ogni caso con divieto di formazione di unità abitative inferiori a mq. 45 di S.A.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Ufficio Agibilità del Comune di Chiavari:  
non esiste un decreto di abitabilità;

Ufficio Condono Edilizio del Comune di Chiavari:  
esiste una pratica di concessione edilizia in sanatoria n.986/3497 del 23/06/1986;

Ufficio Edilizia Privata del Comune di Chiavari:  
esiste presso l'archivio progetti del Comune di Chiavari:  
Un Progetto Costruttivo relativo al caseggiato n.1954/0100 del 1954,

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



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

Dal confronto dello stato attuale con la planimetria catastale e le pratica edilizia di riferimento l'immobile risulta difforme alle planimetrie stesse, forse anche in parte dovuti ad errori grafici redatti dai precedenti tecnici che si sono occupati dell'immobile: si rimanda alle tre tavole allegate - TAV. 1 - STATO DI FATTO, TAV. 2 - STATO AUTORIZZATO, TAV. 3 - STATO DI RAFFRONTO.

Si ipotizza che le difformità interne ed esterne all'abitazione possano essere sanate con una pratica in sanatoria ai sensi dell'art. 48 - comma 2 - L.R. 16/08.

Sono da prevedere delle sanzioni che, nel caso l'istanza viene fatta in "autodenuncia", ipotizzabili in circa € 516,00, 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 edilizia e dell'aggiornamento catastale, il tutto eseguito da tecnico abilitato, compreso anche il suo onorario, si può attestare intorno ai € 3.000,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Resteranno a carico dell'acquirente un debito nei confronti dell'amministrazione del condominio al 17/10/2018 pari a:

€ 866,16 per spese ordinarie,

€ 1.240,15 per spese straordinarie,

Per un valore di spese condominiali pari a €2.106,31.

## 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) - VIA PIACENZA 412, edificio 1, scala 1, interno 1, piano 1  
L'appartamento interno 1, oggetto di perizia, è posto al primo piano del fabbricato ed è composto da un corridoio di ingresso che disimpegna su due camere da letto, una cucina e un bagno oltreché di una locale pertinenziale in soffitta. Le due camere e la cucina danno l'affaccio su via Piacenza nel senso di marcia verso monte (Carasco), verso sud-est mentre il corridoio ed il bagno affacciano su di un cavedio interno al palazzo. La zona, essendo oggetto di un forte traffico veicolare, è particolarmente rumorosa anche in relazione al piano basso dell'appartamento. In tutti i locali, sia il soffitto che le pareti, sono intonacate e tinteggiate. Il



bagno ha le pareti rivestite in piastrelle ceramiche a mezz'altezza. La cucina ha l'angolo cottura con parete di fondo rivestita in piastrelle ceramiche. I pavimenti di tutti i vani sono in piastrelle monocottura e mono cromatiche (colore chiaro beige) dello stesso tipo, formato 30x30 posate a fuga larga a schiera regolare. Il riscaldamento è di tipo autonomo con corpi riscaldanti in alluminio. Tutti gli infissi sono in alluminio (no taglio termico) con doppio vetro; esternamente vi sono le persiane in alluminio colore verde (tranne nella camera 2 dove vi è una tapparella in PVC). Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione discreto. In linea generale l'immobile oggetto di stima è situato nella zona periferica del comune di Chiavari sulla direttrice che porta verso l'entroterra del Tigullio lungo l'asse del Fiume Entella. La zona in cui è collocato il condominio ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni oggetto del riempimento urbano lungo l'asse viario che si sviluppa nel fondovalle. Via Piacenza e l'intera area in cui insite l'immobile è di grande vitalità e di riferimento per i servizi, bar, commestibili e attività commerciali e di servizio generiche legate sia ai residenti ma anche allo sviluppato turismo di passaggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 554, Sub. 3, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 102.546,88

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Chiavari (GE) - VIA PIACENZA 412, edificio 1, scala 1, interno 1, piano 1	65,63 mq	1.562,50 €/mq	€ 102.546,88	100,00	€ 102.546,88
Valore di stima:					€ 102.546,88

Valore di stima: € 99.839,69

Deprezzamento del 10,00 %

**Valore finale di stima: € 89.850,00**

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

- 1) comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP);
- 2) superficie dell'immobile (mq);

per cui

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.

quindi,



La superficie commerciale dell'appartamento è pari a 65,63 mq;

Rispetto alla Tabella dell'Agenzia dell'Entrata OMI ci si posiziona nella fascia delle "Abitazioni di tipo Economico", essendo la più vicina categoria catastale A/4, abitazioni di tipo popolare, il tutto collegato alla zona di riferimento:

abitazione di tipo economico, stato conservativo normale, valore minimo €/mq 1.400,00, valore massimo €/mq 2.050,00, valore medio €/mq 1.725,00

Nella tabella della FIAIP ci si posiziona nella colonna "in BUONO STATO", il tutto collegato alla zona di riferimento di Periferia:

periferia, stato conservativo in buono stato, valore minimo €/mq 1.100,00, valore massimo €/mq 1.700,00, valore medio €/mq 1.400,00

Pertanto, come riportato nella tabella di comparazione, si evidenziano i due conteggi (OMI e FIAIP):

Il prezzo applicato nella Stima è dato dal prezzo medio dei valori medi OMI e FIAIP:

$\text{€/mq } 1.725,00 + \text{€/mq } 1.400,00) / 2 = \text{€/mq } 1.562,50$

$\text{€/mq } 1.562,50 * \text{mq } 65,63 = \text{€ } 102.546,00$

A questo valore vanno sottratti:

€ 2.106,31 di spese condominiali;

€ 600,00 di costi di regolarizzazione delle difformità edilizie, escluso il valore dell'operato del tecnico

$\text{€ } 102.546,00 - \text{€ } 2.106,31 - \text{€ } 600,00 = \text{€ } 99.839,69$

Il risultato finale della stima dell'unità immobiliare sita nel Comune di Genova, Via Piacenza civ.412, int.1, risulta essere di:

€ 99.839,69 (novantanovemilaottocentotrentanove/69 euro).

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità ridurrò il valore stimato del 10 % determinando così il prezzo intero da assumere in €

89.855,72(ottantanovemilaottocentocinquantacinque/72 euro).

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di piena proprietà della

pari a € 89.850,00 (ottantanovemilaottocentocinquanta/00 euro), che derivano dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.

L'immobile non è divisibile in natura.

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 06/11/2018



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Ardigo' Simone

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - E.315-2018.ALLEGATO A INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.315-2018.ALLEGATO B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.315-2018.ALLEGATO C STATO ATTUALE AUTORIZZATO CONFRONTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.315-2018.ALLEGATO D CATASTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.315-2018.ALLEGATO E ANAGRAFE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.315-2018.ALLEGATO F PRATICHE EDILIZIE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.315-2018.ALLEGATO G CONTRATTO AFFITTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.315-2018.ALLEGATO H OPERAZIONI PERITALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.315-2018.ALLEGATO I APE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.315-2018.ALLEGATO L SPESE AMMINISTRATIVE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.315-2018.ALLEGATO M STIMA IMMOBILE



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - VIA PIACENZA 412, edificio 1, scala 1, interno 1, piano 1

L'appartamento interno 1, oggetto di perizia, è posto al primo piano del fabbricato ed è composto da un corridoio di ingresso che disimpegna su due camere da letto, una cucina e un bagno oltreché di una locale pertinenziale in soffitta. Le due camere e la cucina danno l'affaccio su via Piacenza nel senso di marcia verso monte (Carasco), verso sud-est mentre il corridoio ed il bagno affacciano su di un cavedio interno al palazzo. La zona, essendo oggetto di un forte traffico veicolare, è particolarmente rumorosa anche in relazione al piano basso dell'appartamento. In tutti i locali, sia il soffitto che le pareti, sono intonacate e tinteggiate. Il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle ceramiche a mezz'altezza. La cucina ha l'angolo cottura con parete di fondo rivestita in piastrelle ceramiche. I pavimenti di tutti i vani sono in piastrelle monocottura e mono cromatiche (colore chiaro beige) dello stesso tipo, formato 30x30 posate a fuga larga a schiera regolare. Il riscaldamento è di tipo autonomo con corpi riscaldanti in alluminio. Tutti gli infissi sono in alluminio (no taglio termico) con doppio vetro; esternamente vi sono le persiane in alluminio colore verde (tranne nella camera 2 dove vi è una tapparella in PVC). Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione discreto. In linea generale l'immobile oggetto di stima è situato nella zona periferica del comune di Chiavari sulla direttrice che porta verso l'entroterra del Tigullio lungo l'asse del Fiume Entella. La zona in cui è collocato il condominio ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni oggetto del riempimento urbano lungo l'asse viario che si sviluppa nel fondovalle. Via Piacenza e l'intera area in cui insite l'immobile è di grande vitalità e di riferimento per i servizi, bar, commestibili e attività commerciali e di servizio generiche legate sia ai residenti ma anche allo sviluppato turismo di passaggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 554, Sub. 3, Categoria A4 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 ambiti di riqualificazione del tessuto urbano (ARI-TU). Le funzioni ammesse sono: Destinazione d'uso Residenziale (R) Destinazione d'uso Commerciale (C) nei limiti per quanto riguarda la distribuzione al dettaglio (C1) di quanto disposto al successivo art. 48 quale disposizione di Sistema Destinazione d'uso Autorimesse e rimessaggi (V) alle condizioni limitative disposte in Norma. L'area oggetto d'interesse rientra nell'ambito 72, Entella, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P. Interventi sul patrimonio edilizio esistente: Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento nella conservazione dell'involucro volumetrico esistente ed in assenza di incrementi della S.A. in misura superiore al 10% della preesistenza. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia sempre con conservazione della entità del volume (V.I.P.) esistente con osservanza delle specificazioni e delle limitazioni che seguono: • La conduzione (in qualsiasi modalità di intervento) alla destinazione d'uso abitativa di superfici di solaio non aventi al momento dell'adozione del piano tale destinazione è limitata alle superfici facenti parte di edifici in cui tale funzione è già dominante. • gli interventi di frazionamento immobiliare con funzioni abitative ove interessino una porzione di fabbricato coincidente con una sola unità abitativa sono ammessi esclusivamente ove l'unità originaria abbia S.A. non inferiore a mq. 100 e l'intervento sia volto alla suddivisione in due unità, di cui la minore abbia SA non inferiore a mq. 45. • gli altri interventi di frazionamento in unità abitative delle U.I., estesi ad un intero fabbricato od a porzioni di esso con presenza di più di una unità abitativa, non debbono produrre unità



abitative aventi S.A. media minore di mq. 60, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte ed in ogni caso con divieto di formazione di unità abitative inferiori a mq. 45 di S.A.

**Prezzo base d'asta: € 89.850,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 315/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.850,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Chiavari (GE) - VIA PIACENZA 412, edificio 1, scala 1, interno 1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 554, Sub. 3, Categoria A4	<b>Superficie</b>	65,63 mq
<b>Stato conservativo:</b>	NELL'INSIEME L'IMMOBILE E' IN UNO STATO CONSERVATIVO BUONO.		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'appartamento interno 1, oggetto di perizia, è posto al primo piano del fabbricato ed è composto da un corridoio di ingresso che disimpegna su due camere da letto, una cucina e un bagno oltreché di una locale pertinenziale in soffitta. Le due camere e la cucina danno l'affaccio su via Piacenza nel senso di marcia verso monte (Carasco), verso sud-est mentre il corridoio ed il bagno affacciano su di un cavedio interno al palazzo. La zona, essendo oggetto di un forte traffico veicolare, è particolarmente rumorosa anche in relazione al piano basso dell'appartamento. In tutti i locali, sia il soffitto che le pareti, sono intonacate e tinteggiate. Il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle ceramiche a mezz'altezza. La cucina ha l'angolo cottura con parete di fondo rivestita in piastrelle ceramiche. I pavimenti di tutti i vani sono in piastrelle monocottura e mono cromatiche (colore chiaro beige) dello stesso tipo, formato 30x30 posate a fuga larga a schiera regolare. Il riscaldamento è di tipo autonomo con corpi riscaldanti in alluminio. Tutti gli infissi sono in alluminio (no taglio termico) con doppio vetro; esternamente vi sono le persiane in alluminio colore verde (tranne nella camera 2 dove vi è una tapparella in PVC). Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione discreto. In linea generale l'immobile oggetto di stima è situato nella zona periferica del comune di Chiavari sulla direttrice che porta verso l'entroterra del Tigullio lungo l'asse del Fiume Entella La zona in cui è collocato il condominio ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni oggetto del riempimento urbano lungo l'asse viario che si sviluppa nel fondovalle. Via Piacenza e l'intera area in cui insite l'immobile é di grande vitalità e di riferimento per i servizi, bar, commestibili e attività commerciali e di servizio generiche legate sia ai residenti ma anche allo sviluppato turismo di passaggio.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

