

REPORT IMMOBILIARE

N. 870-2025

VILLETTA A SCHIERA
loc. Caperana Case Sparse
Comune di Chiavari (GE)

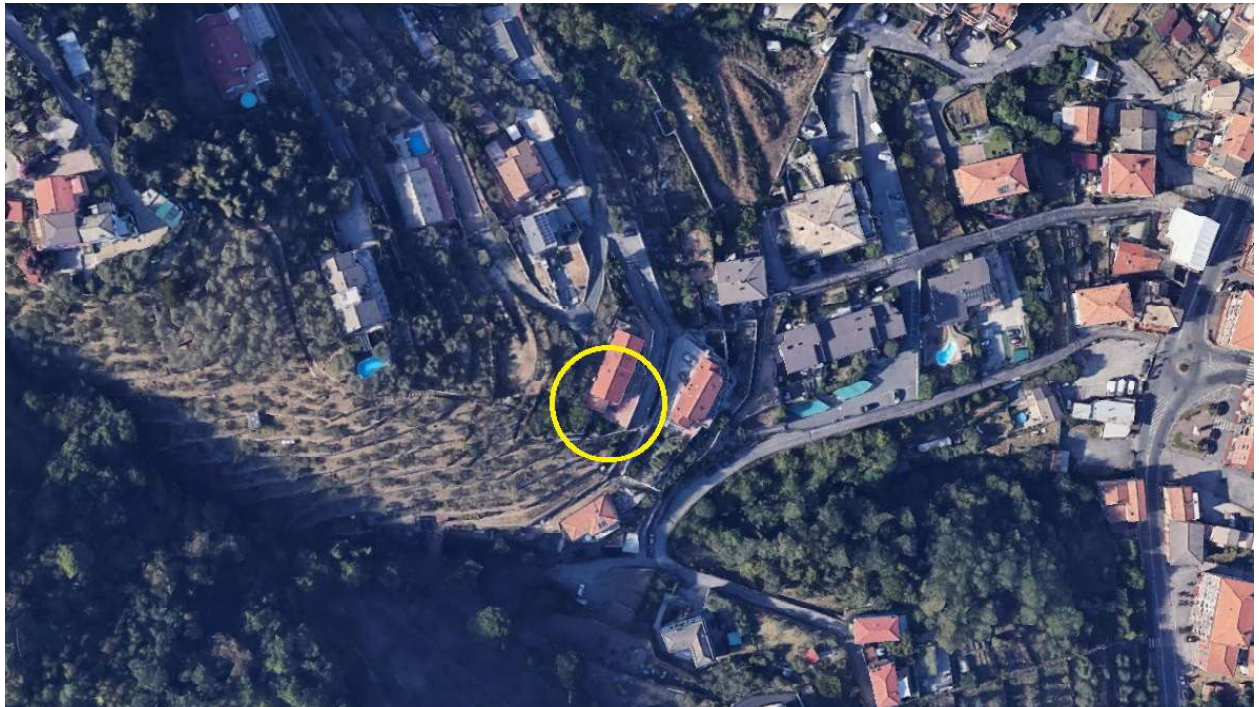
€ 490.000,00 prezzo originario € 585.000,00

■ Descrizione dell'immobile

DESCRIZIONE

Sulle prime colline di Caperana, a Chiavari, lungo la direttrice che collega alla Via Fontanabuona Sturla, si trova l'unità abitativa con accesso indipendente, inserita in un'elegante villa bifamiliare. La residenza si trova in un contesto residenziale caratterizzato da eleganti abitazioni singole e bifamiliari. La posizione garantisce privacy e un'atmosfera riservata, pur restando comoda ai principali servizi e a pochi minuti sia dal mare che dal centro città. L'accesso indipendente tramite cancello privato conferisce ulteriore esclusività all'intera proprietà. L'edificio si sviluppa su più livelli: due piani fuori terra destinati all'abitazione principale, un ampio sottotetto versatile e un piano seminterrato adibito a cantina e box. L'unità in vendita ha ingresso completamente indipendente, si apre, al piano terra, su una cucina abitabile e su un soggiorno triplo, valorizzato da un camino in pietra e da pavimentazioni in graniglia decorata; questo livello è completato da un bagno di servizio. Salendo al piano primo, si accede alla zona notte che comprende tre camere da letto, un ampio bagno con vasca e un ripostiglio; da qui, inoltre, si aprono una terrazza panoramica pavimentata in cotto, e un poggiolo aggiuntivo con ulteriori affacci sulle colline. Il sottotetto offre un locale pluriuso con luce naturale proveniente da due velux, rendendolo adatto come studio, sala hobby o spazio aggiuntivo. Infine, al piano seminterrato, si trova un'ampia cantina, mentre un comodo box auto di 25 mq completa l'unità, con accesso indipendente dalla viabilità comune. L'immobile, di 243 mq commerciali più box, è in ottime condizioni generali: finiture curate, pavimenti in graniglia lucida, infissi ben mantenuti e impianti funzionanti. Il riscaldamento autonomo e il sistema di condizionamento garantiscono comfort in ogni stagione. All'esterno, un giardino terrazzato con muretti in pietra e vegetazione curata ospita un'area barbecue e alberi da frutto. Questa abitazione è ideale per chi cerca una soluzione indipendente con ampi spazi interni ed esterni e comfort moderni.

MAPPA



■ Identificazione dell'immobile



DESTINAZIONE

Residenziale



TIPOLOGIA

porzione di villa



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

TIPO CATASTO

SEZIONE

FOGLIO

PARTICELLA

SUBALTERNO

RENDITA CAT.

F

6

1608

1

1859,24



UBICAZIONE

REGIONE

COMUNE

PROVINCIA

INDIRIZZO

Liguria

Chiavari

GE

Loc. Caperana Case Sparse

■ Dati tecnici



CATEGORIA CATASTALE

A/7



SUPERFICIE CATASTALE

229 mq



SUPERFICIE COMMERCIALE

243 mq



NUMERO VANI

10



BAGNI

2



BALCONI



TERRAZZI

15,96 mq



LOGGE



LIVELLO DI PIANO

S1-T-1-2



STATO MANUTENZIONE

buono



STATO LOCATIVO

libero



CLASSE ENERGETICA

E

ID

07202218845

SCADENZA

18/05/2032



NOTE

Secondo quanto indicato nella CTU del 29/03/2016 i titoli edilizi risultano essere:

- Concessione edilizia n. 1996/0271 per la realizzazione di una casa di civile abitazione e relativa strada di accesso;
- Concessione edilizia n. 1997/0238 variante in corso d'opera;
- Concessione edilizia n. 1998/0099 variante in corso d'opera;
- DIA n. 1999/0538 variante in corso d'opera;
- Concessione edilizia n. 1999/0630 opere di completamento termine lavori 26/02/2001 dichiarazione di abitabilità n. 2003/00539 del 07/04/2003

E' presente un atto unilaterale d'obbligo.

Secondo quanto indicato nella dichiarazione di conformità del 16/09/2024 l'eliminazione del tramezzo nel locale cucina è una tolleranza costruttiva ex art. 34-bis T.U.E. La dichiarazione di conformità tecnica catastale e urbanistica è datata 16/09/2024

■ Identificazione dell'immobile

 DESTINAZIONE	 TIPOLOGIA	 IDENTIFICAZIONE CATASTALE					
Residenziale	Garage	TIPO CATASTO	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	RENDITA CAT.
		F		6	1608	10	€167,02

 UBICAZIONE			
REGIONE	COMUNE	PROVINCIA	INDIRIZZO
Liguria	Chiavari	GE	Loc. Caperana Case Sparse

■ Dati tecnici

 CATEGORIA CATASTALE	 SUPERFICIE CATASTALE	 SUPERFICIE COMMERCIALE	 NUMERO VANI	 BAGNI
C/6	31 mq	25 mq		

 BALCONI	 TERRAZZI	 LOGGE	 LIVELLO DI PIANO	 STATO MANUTENZIONE
			sottostrada	buono

 STATO LOCATIVO	 CLASSE ENERGETICA	ID	SCADENZA
libero			

NOTE

■ Identificazione dell'immobile

 DESTINAZIONE	 TIPOLOGIA	 IDENTIFICAZIONE CATASTALE					
Altra	area urbana	TIPO CATASTO	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	RENDITA CAT.
		F		6	1608	9	

 UBICAZIONE				
REGIONE	COMUNE	PROVINCIA	INDIRIZZO	
Liguria	Chiavari	GE	Loc. Caperana Case Sparse	

■ Dati tecnici

 CATEGORIA CATASTALE	 SUPERFICIE CATASTALE	 SUPERFICIE COMMERCIALE	 NUMERO VANI	 BAGNI
F/1	87 mq			

 BALCONI	 TERRAZZI	 LOGGE	 LIVELLO DI PIANO	 STATO MANUTENZIONE

 STATO LOCATIVO	 CLASSE ENERGETICA	ID	SCADENZA

 NOTE

■ Identificazione dell'immobile



DESTINAZIONE

Altra



TIPOLOGIA

Area urbana



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

TIPO CATASTO

F

SEZIONE

FOGLIO

6

PARTICELLA

1608

SUBALTERNO

12

RENDITA CAT.



UBICAZIONE

REGIONE

Liguria

COMUNE

Chiavari

PROVINCIA

GE

INDIRIZZO

Loc. Caperana Case Sparse

■ Dati tecnici



CATEGORIA CATASTALE



SUPERFICIE CATASTALE



SUPERFICIE COMMERCIALE



NUMERO VANI



BAGNI



BALCONI



TERRAZZI



LOGGE



LIVELLO DI PIANO



STATO MANUTENZIONE



STATO LOCATIVO



CLASSE ENERGETICA

ID

SCADENZA



NOTE

Impianti dell'immobile



RISCALDAMENTO AUT.



SI



NO



CONDIZIONATORE



SI



NO



ALLARME



SI



NO



DOMOTICA



SI



NO

ALTRO

Pertinenze



GARAGE



SI



NO

SUPERFICIE

25 mq



POSTO AUTO



SI



NO

SUPERFICIE



CANTINA



SI



NO

SUPERFICIE



SOFFITTA



SI



NO

SUPERFICIE



AREA ESTERNA



SI



NO

SUPERFICIE

103,25 mq

ALTRA

Dotazioni condominiali



ASCENSORE



SI



NO



GIARDINO/AREA ESTERNA



SI



NO



TERRAZZA/LASTRICO SOLARE



SI



NO

ALTRO

Fattori posizione

VIABILITÀ ACCESSO



SI



NO

DOTAZIONE PARK



SI



NO

TRASPORTI PUBBLICI

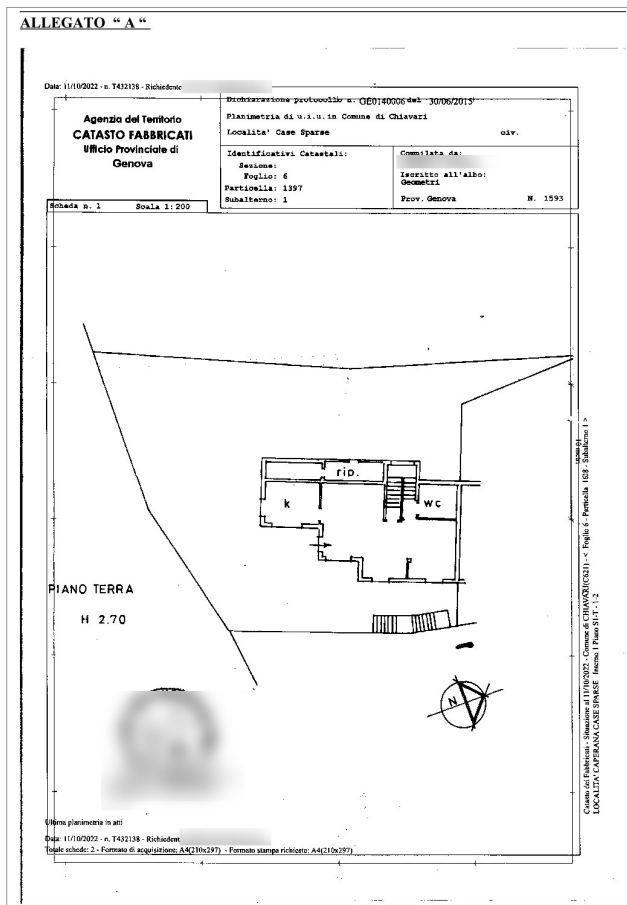


SI

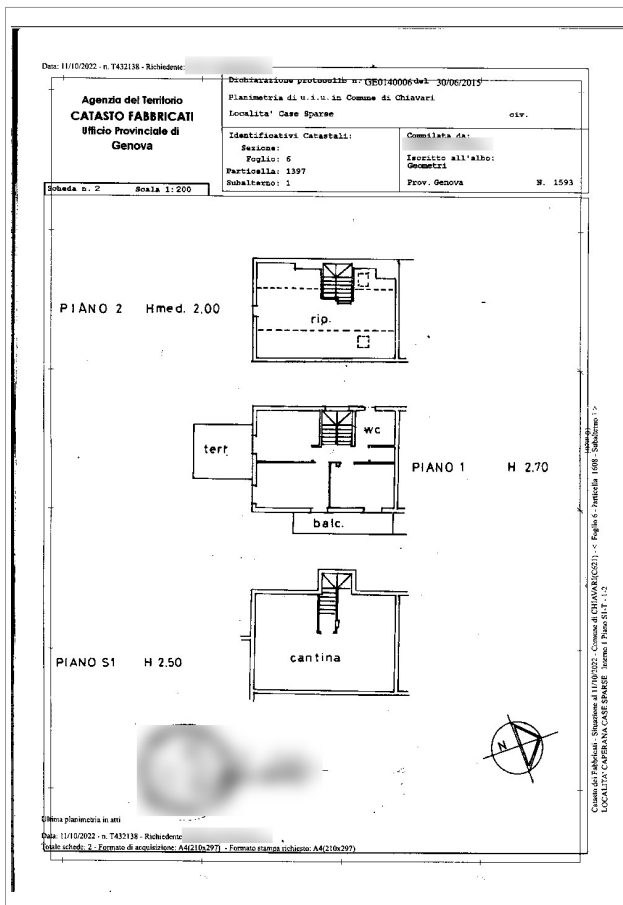
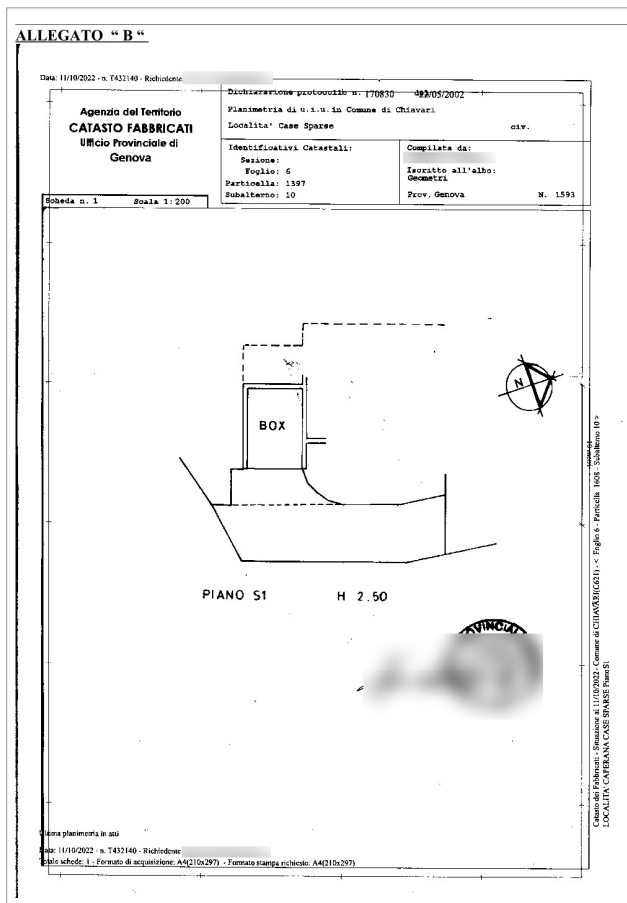


NO

ALTRO

ALLEGATO "A"

Data: 11/10/2022 - n. T432138 - Richiedente: [redacted]

**ALLEGATO "B"**

■ Galleria fotografica



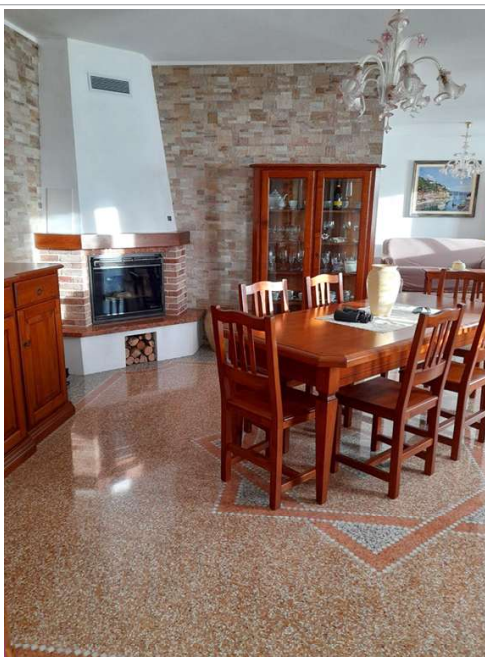
FOTO ESTERNI



■ Galleria fotografica



FOTO INTERNI



■ Dati informativi



RESPONSABILE VENDITE

Astetraprivati.it

staffvendite@astetraprivati.it

0586 201402



Per ulteriori informazioni e contenuti multimediali

**SCAN
ME**

GLOSSARIO DEI DATI TECNICI

Identificazione dell'immobile

DESTINAZIONE: indica la destinazione del bene (residenziale, direzionale, commerciale, produttiva, turistica, attività sportiva, agricola, ecc.; se il report riguarda immobili formati da più unità immobiliari tra loro funzionali e quindi considerati come unica entità viene indicata la destinazione principale.

TIPOLOGIA: indica il modo di classificare gli immobili in base alle loro caratteristiche edilizie-architettoniche, funzionali, dimensionali, ecc. (appartamento, garage, villa, villetta a schiera, capannone, albergo, ecc.)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: fornisce i dati di censimento catastale del bene (il principale nel caso di più unità immobiliari) con individuazione del tipo di catasto (Terreni o Fabbricati) dove risulta intestato.

UBICAZIONE: individua (insieme alla mappa) l'indirizzo del bene.

Dati tecnici

La prima parte fornisce una serie di ulteriori elementi utili ad individuare le caratteristiche dell'immobile per la sua collocazione nel segmento di mercato di appartenenza.

CATEGORIA CATASTALE: individua la categoria di classamento del bene principale.

SUPERFICIE CATASTALE: indica la superficie catastale totale (compreso quindi le aree esterne e presenti) che è riportata nella visura catastale; per immobili speciali e particolari appartenenti alle categorie D e E il dato non è disponibile: Tale situazione può avverarsi anche per le altre categorie in condizioni particolari quali, ad esempio, la mancanza della planimetria catastale nell'archivio dell'A.d.E.

N. VANI: indica il numero di vani dell'unità immobiliare principale (camere, sala, soggiorno, studio, cucina-tinello, cucina quando posta in un singolo vano apposito superiore ai 4 mq.)

BAGNI: fornisce il numero di servizi igienici presenti nel bene, compreso quelli non dotati di tutti gli accessori.

LIVELLO DI PIANO: è la collocazione dell'unità immobiliare principale rispetto ai piani che compongono il fabbricato di cui fa parte, tra il piano primo e l'ultimo piano viene indicato il piano intermedio (la precisazione del piano effettivo è comunque indicata nella descrizione dell'immobile).

STATO DI MANUTENZIONE: il dato fornisce l'indicazione dello stato generale di manutenzione con riferimento all'unità principale, con esclusione delle parti comuni in caso di condominio e parti esterne (eventualmente individuabili dalla documentazione fotografica)

STATO OCCUPATIVO: informa sulla presenza o meno di contratti di locazione o comodato o altri atti equipollenti per l'occupazione del bene principale da parte di terzi; se l'occupante è lo stesso proprietario l'immobile viene indicato libero.

CLASSE ENERGETICA: è il riferimento alle caratteristiche costruttive e alle dotazioni dell'unità immobiliare rispetto alla loro capacità di contenimento energetico, espresso in lettere latine; la classe A (e le sottoclassi con i segni +) individuano immobili con migliori caratteristiche di contenimento energetico, che peggiorano man mano che si prosegue con le lettere dell'alfabeto; la classe G è quella peggiore. Ad una maggiore efficienza energetica corrisponde un risparmio monetario nei consumi degli impianti primari.

IMPIANTI DELL'IMMOBILE: segnala la presenza o meno dei principali impianti che possono essere presenti nell'unità immobiliare e apprezzati dal mercato immobiliare

PERTINENZE: se presenti sono indicate le principali pertinenze o accessori indiretti (non collegati direttamente all'unità immobiliare) con la loro superficie.

DOTAZIONI CONDOMINIALI: se presente un condominio segnala la presenza o meno dei principali impianti o dotazioni condominiali che possono essere apprezzate dal mercato immobiliare.



Rete Aste S.r.l.

Scali d'Azeglio, 2/6 | 57123 Livorno (LI)

Tel. 0586 201402 | staffvendite@astetrprivati.it

www.reteaste.it

Seguici su

