

**Geom. Giovanni Carlini**

Via Biagio Assereto 6/3 - 16036 RECCO (Ge)

Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U

Tel. +39 185-76360/74366 Fax. +39 185-738412

E-mail : [gcarlini@geo-arch.it](mailto:gcarlini@geo-arch.it)

Pec : [giovanni.carlini@geopec.it](mailto:giovanni.carlini@geopec.it)

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**Sezione 07**

**R.G. 8058/2010**

0-0-0

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

- Capo I - **Nomina - Giuramento - Quesito**

Il sottoscritto Geom. Giovanni CARLINI iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2236, con studio in Recco – Via Biagio Assereto, 6/3 - veniva nominato da S.V. Ill.ma in data 08.03.2011, Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza di cui in epigrafe.

Presentatosi all'udienza del **31.05.2011**, dopo aver prestato il giuramento di rito, otteneva mandato a procedere nell'espletamento delle indagini, accertamenti e rilievi tecnici necessari per compiutamente rispondere al quesito formulato che di seguito trascrive:

- a) Acquisisca completa documentazione ipocatastale relativa all'ultimo ventennio;**
- b) Provveda alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti della data e del luogo delle operazioni peritali;**
- c) Faccia constare nella sua relazione previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:**
  - 1. l'identificazione del bene comprensiva dei confini catastali;**
  - 2. una sommaria descrizione del bene;**
  - 3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato;**
  - 4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene;**
  - 5. L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**

**Geom. Giovanni Carlini**

Via Biagio Assereto 6/3 - 16036 RECCO (Ge)

Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U

Tel. +39 185-76360/74366 Fax. +39 185-738412

E-mail : [gcarlini@geo-arch.it](mailto:gcarlini@geo-arch.it)

Pec : [giovanni.carlini@geopec.it](mailto:giovanni.carlini@geopec.it)

**6. La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.**

**d) Dica inoltre se l'immobile sia comodamente divisibile in natura.**

Al sottoscritto veniva fissato il termine al 02.10.2011 per il deposito della presente relazione, e contestualmente si fissava la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 09.06.2011 sui luoghi oggetto di controversia.

- Capo II - **Descrizione sommaria delle indagini e delle operazioni peritali.**

In data **09.06.2011** alle ore 15,00 sui luoghi oggetto di consulenza e, più precisamente nell'immobile sito in Comune di Genova salita Brasile 13/5 si iniziavano le operazioni peritali alla presenza del sottoscritto C.T.U. oltre a quelle della (attrice),

, Sig. (convenuto) e (assistente legale parte convenuta).

Data lettura del quesito, accertato che entrambe le parti rinunciavano alla nomina dei consulenti tecnici e discussi i fatti di cui è controversia, veniva effettuato il sopralluogo nell'appartamento constatandone lo stato esistente, rilevando le dimensioni dei vani e riprendendo le fotografie ritenute necessarie per l'espletamento dell'incarico. Le operazioni erano quindi sospese alle ore 15,50.

Successivamente il C.T.U. provvedeva all'acquisizione dei documenti e dei dati richiesti dal Quesito.

- Capo III - **Risposte al quesito.**

**1) Identificazione del bene**

Appartamento sito in Comune di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il civ. 13 di salita Brasile distinto con l'interno 10, scala sinistra, posto al piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio, corridoio, poggiolo e terrazzo.

**1.1 - Dati tecnici:**

Appartamento: superficie lorda commerciale (SEL): mq. 66,43

Terrazzo: mq. 52,35

Poggiolo: mq. 4,34

**Geom. Giovanni Carlini**

Via Biagio Assereto 6/3 - 16036 RECCO (Ge)

Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U

Tel. +39 185-76360/74366 Fax. +39 185-738412

E-mail : [gcarlini@geo-arch.it](mailto:gcarlini@geo-arch.it)Pec : [giovanni.carlini@geopec.it](mailto:giovanni.carlini@geopec.it)1.2 - Calcolo superficie virtuale (SC)

Norma UNI 10750

mq. 66,43 + 25% di mq. 52,35 + 25% di mq. 4,34 = mq. 80,60

1.3 – Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a                    e                    per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà, con i seguenti dati:

**Sezione BOL, foglio 20, mappale 15 sub. 73 – Salita Brasile 13/5 - piano 1- scala S - categoria A/3 - classe 3 - vani 4,5 - R.C. € 429,95;**

1.4 – Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

1.5 – ConfiniL'appartamento e l'annesso giardino così confinano:

- a nord: distacco su strada (salita Brasile);
- ad est: con muro in comunione con l'interno 6 stesso civico;
- a sud: con muro in comunione con l'interno 4 stesso civico e vano scala condominiale;
- ad ovest: con muro perimetrale su terrazzo annesso verso terrazzo privato annesso ad appartamento scala destra stesso civico;
- sopra: con appartamento piano secondo;
- sotto: con unità immobiliari al piano terra.

**2. Descrizione Sommaria**2.1 Calcolo del coefficiente di merito:

FATTORI E CARATTERI POSIZIONALI			Note
	+	-	
Posizione relativa a zona OMI			Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc.
Normale			✓

**Geom. Giovanni Carlini**

Via Biagio Assereto 6/3 - 16036 RECCO (Ge)

Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U

Tel. +39 185-76360/74366 Fax. +39 185-738412

E-mail : [gcarlini@geo-arch.it](mailto:gcarlini@geo-arch.it)Pec : [giovanni.carlini@geopec.it](mailto:giovanni.carlini@geopec.it)

Ricerca	0,5		
Degradata		0,3	
<b>Servizi pubblici</b>		<b>Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.</b>	
Vicini (< 300m)	0,3		
Lontani (> 300m < 3.000m)			✓
Assenti (> 3.000m)		0,3	
<b>Trasporti pubblici</b>		<b>Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.</b>	
Vicini (< 300m)	0,5		✓
Lontani (> 300m < 3.000m)			
Assenti (> 3.000m)		0,5	
<b>Servizi commerciali</b>		<b>Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.</b>	
Vicini (< 300m)	0,1		
Lontani (> 300m < 3.000m)			✓
Assenti (> 3.000m)		0,1	
<b>Verde pubblico</b>		<b>Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc.</b>	
Vicino (< 300m)	0,1		
Lontano (> 300m < 3.000m)			
Assente (> 3.000m)			✓
<b>Dotazione di parcheggi</b>		<b>Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento).</b>	
Normale			
Scarsa		0,1	✓
<b>CARATT. INTRINSECHE + - DELL'EDIFICIO</b>			
<b>Stato conservativo</b>			
In costruzione			
Nuovo	20		
Realizzato da 5 anni	5		
Realizzato da 5 ÷ 10 anni			
Realizzato da 10 ÷ 15 anni		5	
Realizzato da 15 ÷ 20 anni		10	
Realizzato da 20 ÷ 30 anni		20	
Realizzato da oltre 30 anni		30	✓
<b>Livello manutentivo complessivo</b>			
Normale			Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 10 anni
Nuovo / Ristrutturato / Ottimo	3		Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		3	✓ Necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 10 anni
<b>Finiture</b>			
Normali			✓
Signorili	3		Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con verde o soluzioni architettoniche pregevoli e/o distintive. Inquilini altolocati.

**Geom. Giovanni Carlini**

Via Biagio Assereto 6/3 - 16036 RECCO (Ge)

Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U

Tel. +39 185-76360/74366 Fax. +39 185-738412

E-mail : [gcarlini@geo-arch.it](mailto:gcarlini@geo-arch.it)Pec : [giovanni.carlini@geopec.it](mailto:giovanni.carlini@geopec.it)

Economiche		1	Spazi comuni minim, non curati e privi di servizi (parcheggi, ripostigli). Finiture esterne approssimative, vialetti mal illuminati.
<b>Caratteristiche architettoniche</b>			
Normali			✓
Distintive	1		Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso dei colori appropriato e curato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione.
Prestigiose	3		Presenza di elementi architettonici curati e eleganti. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, stucchi, ecc.). Illuminazione scenografica.
<b>Pertinenze Comuni</b>			
Normali			
Distintive	0,5		Pertinenze comuni curate e ben attrezzate.
Scarse		0,5	✓ Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate.
<b>Androne</b>			
Normale			✓
Distintivo	0,5		
<b>Prospicienza</b>			
Normale			
Di pregio	0,2		
Degradata		0,5	✓
<b>Sicurezza</b>			
Normale			✓
Portierato	0,3		
Vigilanza	0,5		
<b>Ascensore</b>			
Presente			✓
Assente (fattore x piano – 0,5)		0,5	
<b>Nr. Unità nel fabbricato</b>			
1	3		
2	1		
da 3 a 9			
da 9 a 18		1	
da 18 a 45		2	✓
oltre 45		3	
<b>Piani fuori terra</b>			
1	1		
2	0,5		
oltre 2 (fattore 0,1 x piano)		0,5	✓
<b>Destinazione prevalente del fabbricato</b>			
Residenziale			✓
Commerciale		0,1	
<b>CARATT. INTRINSECHE + - DELL'UNITA' IMMOBILIARE</b>			
<b>Livello manutentivo complessivo</b>			

**Geom. Giovanni Carlini**

Via Biagio Assereto 6/3 - 16036 RECCO (Ge)

Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U

Tel. +39 185-76360/74366 Fax. +39 185-738412

E-mail : [gcarlini@geo-arch.it](mailto:gcarlini@geo-arch.it)Pec : [giovanni.carlini@geopec.it](mailto:giovanni.carlini@geopec.it)

Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
Ottimo	3		✓ <b>L'immobile viene considerato come</b> Nuovo e/o non necessita di manutenzioni straordinarie per i prossimi 20 anni <b>condizione ottenuta al completamento dei lavori</b>
Scadente		3	Necessita di interventi di manutenzioni straordinarie immediate o nei prossimi 5 anni
<b>Finiture</b>			
Normali			Pavimenti in ceramica e/o in legno standard. Sanitari sospesi standard (dolomite, ideal standard e simili). Serramenti in essenza standard (pino svedese, abete e simili) o in pvc. Rubinetteria standard (ideal standard e simili). Classe energetica A/B/C/D
Signorili	3		Pavimenti pregiati (gres o legno in grandi formati, veneziane, marmo). Sanitari sospesi di pregio (duravit, Flaminia e simili). Serramenti in essenza di pregio (rovere, teak, noce e simili) o laccati o in alluminio (tipo tedesco). Rubinetteria di pregio (hansgrohe e simili). Classe energetica A/B/C
Economiche		1	✓ Pavimenti in ceramica standard. Sanitari a pavimento. Serramenti in alluminio standard o in pvc. Serramenti interni in essenza standard/tamburati.
<b>Caratteristiche architettoniche</b>			
Normali (5)			✓ Pianta, volumi e geometrie semplici.
Distintive (6)	1		Pianta, volumi e geometrie ricercate, con doppie altezze, soppalchi, grandi aperture.
Prestigiose (7)	3		Piante, volumi e geometrie ricercate con cura dettagliata del particolare architettonico (intersezioni, volumi sospesi, strutture particolari)
<b>Piano</b> (nel caso di appartamento in condominio)			
Terra		0,1	
Terra con giardino	0,1		
Mezzanino - intermedi			✓
Ultimo	0,2		
Attico	0,5		
<b>N. piani interni</b>			
1	1		✓
2			
3		0,5	
più di 3 (fattore x piani)		0,3	
<b>Bagni e Servizi</b>			
Bagni (n. camere - n. bagni x fattore)		0,3	✓ Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo, doccia o vasca.
Servizio giorno	0,5		Si considera servizio giorno locale con water e lavabo.
Lavanderia	0,2		
Ripostiglio	0,2		✓
<b>Vista esterna</b>			
Normale			
Di pregio	1		Vista panoramica o libera sulla città, su aree verdi, monti o colline, su edifici importanti, ecc.
Scadente		1	✓ Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati.
<b>Esposizione</b>			
Normale			
Ottimale	1		Zona giorno a sud o sud ovest, zona notte a est o nord est, servizi e locali accessori a nord, terrazze abitabili a est o nord est.
Scadente		1	✓ Zona giorno a nord o nord est, zona notte a sud o sud ovest, servizi e locali accessori a sud, terrazze abitabili a ovest o sud ovest.

**Geom. Giovanni Carlini**

Via Biagio Assereto 6/3 - 16036 RECCO (Ge)

Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U

Tel. +39 185-76360/74366 Fax. +39 185-738412

E-mail : [gcarlini@geo-arch.it](mailto:gcarlini@geo-arch.it)Pec : [giovanni.carlini@geopec.it](mailto:giovanni.carlini@geopec.it)

<b>Luminosità</b>			
Normale			✓ (≈ 1/8 sup. int.)
Buona	0,5		(>1/8 sup. int.)
Eccellente	1		(> 1/8 sup. int. + solar design)
Scarsa		0,5	(< 1/8 sup. int.)
<b>Impianti</b>			
Economici		0,9	
Normale			✓ Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, cronotermostato, citofono, SAT,
Buoni	0,3		Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia a condensazione, videocitofono, predisposizione per pannelli solari, fotovoltaici, clima, allarme.
Ottimi	0,5		Imp. riscaldamento a pavimento zonale, caldaia a condensazione, domotica, termostati per ogni locale, tapparelle elettriche, predisposizioni
Di lusso	1		Come sopra ma le scelte oltre che essere tecnologiche sono anche estetiche. Imp. allarme, clima.
<b>Spazi interni</b>			
Normali			✓
Spaziosi	1		
Ridotti		1	
<b>Distribuzione interna</b>			
Normale			✓
Accurata	1		Nel senso che le quote sono state studiate per l'ergonomia e l'uso ottimale degli spazi da arredare.
Approssimativa		0,5	Quote che non tengono conto dell'ergonomia e dell'arredo, caratterizzato da perdite di spazi e la necessità di realizzare arredi su misura.
<b>SOMMA TOTALE FATTORI</b>			
	+4,7	-38,9	= <b>34,2</b>

*Note:* La soprastante tabella redatta sulla base del T.C.M. 3.1.1 del 17 luglio 2008 rappresenta un sistema di valutazione empirico e non definito da una norma specifica e si riferisce a procedure internazionali normalmente utilizzate, pertanto costituisce una mera guida di per la determinazione del valore reale degli immobili, i valori così determinati sono soggetti a valutazioni soggettive che possono determinare una diversa percezione del valore.

### 2.2 Opere necessarie al completamento dei lavori iniziati

Attualmente nell'unità immobiliare oggetto di stima sono stati iniziati, ma non completati, lavori di manutenzione straordinaria riguardanti il completo rifacimento di impianti e finiture [ndr.: vedi documentazione fotografica allegata]. Tali interventi risultano interrotti da tempo ed al momento del sopralluogo, oltre alle finiture risultavano

**Geom. Giovanni Carlini**

Via Biagio Assereto 6/3 - 16036 RECCO (Ge)

Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U

Tel. +39 185-76360/74366 Fax. +39 185-738412

E-mail : [gcarlini@geo-arch.it](mailto:gcarlini@geo-arch.it)Pec : [giovanni.carlini@geopec.it](mailto:giovanni.carlini@geopec.it)

mancanti/da realizzare gli impianti elettrico, gas, idro-sanitario e riscaldamento, i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne.

Le opere necessarie al completamento, per la cui realizzazione si può ipotizzare una durata di 2 mesi, sono stimate nel computo riportato nella sottostante tabella:

<i>descrizione</i>	<i>u.mis.</i>	<i>Quant</i>	<i>€/unit</i>	<i>Costo</i>
trasporti a discarica	mc	2,00	€ 70,00	€ 140,00
trasporti a discarica RSU	viaggi	1,00	€ 40,00	€ 40,00
sottofondi per pavimenti	m <sup>2</sup>	53,93	€ 40,00	€ 2.157,02
impianto idraulico	n	6,00	€ 350,00	€ 2.100,00
impianto riscaldamento	n	4,00	€ 300,00	€ 1.200,00
impianto elettrico	p.luce	42,00	€ 70,00	€ 2.940,00
completamento intonaco	m <sup>2</sup>	30,00	€ 45,00	€ 1.350,00
Posa di rivestimenti e pavimenti	m <sup>2</sup>	92,34	€ 45,00	€ 4.155,10
Fornitura di rivestimenti e pavimenti	m <sup>2</sup>	92,34	€ 35,00	€ 3.231,74
controsoffitti in cartongesso	m <sup>2</sup>	8,87	€ 55,00	€ 487,71
assistenze murarie agli impiantisti	a corpo	1,00	€ 2.800,00	€ 2.800,00
assistenza sistemazione tapparelle e serramenti	a corpo	1,00	€ 200,00	€ 200,00
fornitura porte interne	n	5,00	€ 750,00	€ 3.750,00
tinteggiatura soffitti	m <sup>2</sup>	53,93	€ 15,00	€ 808,88
tinteggiatura pareti	m <sup>2</sup>	198,84	€ 15,00	€ 2.982,60
Totale				€ 28.343,05
imprevisti e varie			5,00%	€ 1.417,15
Totale lavori				€ 29.760,20
iva su lavori			10,00%	€ 2.976,02
Spese tecniche			2,00%	€ 595,20
iva su spese tecniche			21,00%	€ 124,99
<b>Totale complessivo ivato</b>				<b>€ 33.456,42</b>

**3. Stato di possesso**

L'immobile è nella disponibilità del sig. (convenuto) che è in possesso delle chiavi.

Attualmente l'unità immobiliare oggetto di stima è inabitabile a causa dei lavori iniziati, ma non completati [ndr.: vedi documentazione fotografica allegata]. Tali interventi risultano interrotti da tempo ed al momento del sopralluogo, oltre alle finiture risultavano mancanti/da realizzare gli impianti elettrico, gas, idro-sanitario e riscaldamento, i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne.

**4. Vincoli ed oneri giuridici**

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna



**Geom. Giovanni Carlini**

Via Biagio Assereto 6/3 - 16036 RECCO (Ge)

Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U

Tel. +39 185-76360/74366 Fax. +39 185-738412

E-mail : [gcarlini@geo-arch.it](mailto:gcarlini@geo-arch.it)

Pec : [giovanni.carlini@geopec.it](mailto:giovanni.carlini@geopec.it)

4.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

**4.5. Iscrizioni**

4.5.1. ISCRIZIONE del 02/05/2007 - Registro Particolare 4697 Registro Generale 17997  
Pubblico ufficiale ANSALDO EDMONDO Repertorio 53078/19022 del 20/04/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

4.5.2. ISCRIZIONE del 29/07/2011 - Registro Particolare 4917 Registro Generale 26950  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA Repertorio 630 del 02/05/2011  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

**4.6. Trascrizioni**

4.6.1. TRASCRIZIONE del 02/05/2007 - Registro Particolare 9985 Registro Generale  
17996 Pubblico ufficiale ANSALDO EDMONDO Repertorio 53077/19021 del  
20/04/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4.7. Altre trascrizioni: Nessuna

4.8. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

**5. Altre informazioni**

Alla data del 05.07.2011 l'Amministrazione condominiale comunicava per l'esercizio  
2010/2011 la seguente situazione:

- Spese ordinarie di gestione dell'immobile: € 826,30.
- Acconti già pagati: € 329,28

**6. Attuali e precedenti proprietari****6.1 Attuali proprietari**

- per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- per la quota di 1/2 della piena proprietà.

**Geom. Giovanni Carlini**

Via Biagio Assereto 6/3 - 16036 RECCO (Ge)

Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U

Tel. +39 185-76360/74366 Fax. +39 185-738412

E-mail : [gcarlini@geo-arch.it](mailto:gcarlini@geo-arch.it)

Pec : [giovanni.carlini@geopec.it](mailto:giovanni.carlini@geopec.it)

Agli attuali proprietari i beni oggetto di perizia sono pervenuti per atto di compravendita rep. n. 53077 del 20.04.2007, a rogito del notaio Ansaldo Edmondo di Genova, per acquisto fattone dai signori .

**6.2 Precedenti proprietari**

Ai signori gli immobili in esame sono pervenuti per atto di vendita FUA rep. n. 172071 del 20.12.1988, a rogito del notaio Ansaldo di Genova.

**7. Regolarità edilizia**

Il fabbricato cui gli immobili appartengono è stato realizzato in forza di progetti n° 84 e 698 del 1955 e le opere ultimate il 06.07.1960.

In data 26.07.1960 con provvedimento n°454 veniva emessa la Dichiarazione di Abitabilità [vedi allegato].

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi – rappresentato correttamente nella planimetria catastale – ed il progetto, non si sono riscontrate difformità.

**8. Indagine urbanistica**

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale – variante aggiornata al febbraio 2011 [foglio 17], il fabbricato in oggetto è ricompreso nella *Zona BB - sottozona RQ, residenziale di riqualificazione, caratterizzata dalla inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi.*

**9. Vincoli**

Il fabbricato in oggetto:

- non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.
- non risulta vincolato dalla parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939).

**10. Valutazione del prezzo di mercato**

**Geom. Giovanni Carlini**

Via Biagio Assereto 6/3 - 16036 RECCO (Ge)

Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U

Tel. +39 185-76360/74366 Fax. +39 185-738412

E-mail : [gcarlini@geo-arch.it](mailto:gcarlini@geo-arch.it)Pec : [giovanni.carlini@geopec.it](mailto:giovanni.carlini@geopec.it)10.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si applica il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore di mercato terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte [ndr. vedi tabella al paragrafo 2].

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Verrà quindi tenuto conto delle condizioni dell'appartamento derivanti dai lavori iniziati, ma non completati, pertanto, **il valore di mercato finale sarà il risultato della valutazione ipotizzando l'appartamento ad opere ultimate da cui saranno dedotti i costi per il completamento dei lavori e per il mancato godimento per il tempo necessario per l'esecuzione delle opere di completamento**, valutato in base al valore locativo dell'appartamento.

10.2. Fonti di informazione

Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona;

Esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*;

Esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio F.I.A.I.P.*;  
acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

**Geom. Giovanni Carlini**

Via Biagio Assereto 6/3 - 16036 RECCO (Ge)  
Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U  
Tel. +39 185-76360/74366 Fax. +39 185-738412  
E-mail : [gcarlini@geo-arch.it](mailto:gcarlini@geo-arch.it)  
Pec : [giovanni.carlini@geopec.it](mailto:giovanni.carlini@geopec.it)

10.3. Stima del valore di mercato

**Lotto unico**

- Appartamento con annesso terrazzo della superficie commerciale pari a mq. 80,60.  
mq 80,60 x €/mq. 1.500,00 = **€. 120.900,00.-**
  - Importo dei lavori necessari al completamento = **€. 33.456,00.-**
  - Mancato godimento dell'immobile = 2 mesi x €400,00 = **€. 800,00.-**
- €.120.900,00 - €. 33.456,00 - €. 800,00 = **€. 86.644,00.-** arrotondato a **€. 86.600.-**

**Valore di mercato finale: €. 86.600.-**

**11. Divisione in lotti**

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di stima, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti.


0-0-0-0-0-0-0-0


Lo scrivente ritiene con la presente ed i relativi allegati di avere esaurito l'incarico affidatogli pur rimanendo a disposizione di S.V. Ill.ma per qualsivoglia ulteriore chiarimento e/o necessità.

Con osservanza.

Recco li, 02 ottobre 2011.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

  
(Geom. Giovanni CARLINI)



- Allegati:
- Sub. "1" : Verbale delle operazioni peritali;
- Sub. "2" : Visure catastale e ipocatastali;
- Sub. "3" : Piantina catastale;
- Sub. "4" : Documentazione fotografica;
- Sub. "5" : Rilievo dell'appartamento;
- Sub. "6" : Dichiarazione di Agibilità;
- Sub. "7" : Stralcio planimetria toponomastica.