
TRIBUNALE DI CHIAVARI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
BANCA CARIGE SPA

N. Gen. Rep. 000077/11

Giudice Dr. **FABRIZIO GAROFALO**

ELABORATO PERITALE

tecnico incaricato: Geom. LUCIO PETROCCO
iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 2549
iscritto all'Albo del Tribunale di Chiavari al N. 257
C.F. PTRLCU69C04F839W P.Iva 01036670998

con studio in Sestri Levante (Genova) VIA ERALDO FICO NN 32 INT. 17 E 18
telefono: 0185456074
cellulare: 3472420104
fax: 0185456074
email: studiopl2004@libero.it

Deposito in Cancelleria
il 22/02/2012
il Funzionario Cancelleria



...omissis....

**Beni in Borzonasca (Genova) Via Perlezzi civ. n. 13 int. 1
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Borzonasca (Genova) frazione Frazione Perlezzi Via Perlezzi civ. n. 13 int. 1.

Composto da due piani : al piano rialzato (piano terra) ingresso, ripostiglio, cucina con terrazzo, locale bagno, soggiorno e camera; al piano seminterrato due locali ad uso cantina.

Si precisa che l'unità immobiliare in oggetto non ha corte pertinenziale e che l'accesso alla stessa deve necessariamente avvenire attraverso la corte censita al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Borzonasca Foglio 59 particella 807 che risulta sempre in capo al soggetto esecutato ma che non risulta nell'atto esecutivo e relativo verbale di pignoramento immobili del 18/05/2011 Tribunale di Chiavari gen 5527 part. 4127 posto al piano rialzato (terra) sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 118,20 di cui mq. 73,50 di superficie lorda appartamento, mq. 40,50 di superficie lorda cantine e mq. 4,20 di superficie lorda terrazzo.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] nato a [redacted] c.f.: [redacted] -proprietà per 1000/1000 - foglio 59 mappale 808 subalterno 1, categoria A/4, classe 2, composto da vani vani 4, posto al piano rialzato, - rendita: 109,49.

Coerenze: L'unità immobiliare confina sopra con altra unità immobiliare sita al piano primo e della stessa ditta, a Nord con strada pedonale comunale, con corte stessa proprietà, con terrapieno al piano seminterrato, a Sud con strada pedonale comunale e con corte di proprietà, ad Ovest con corte di proprietà, ad Est con fabbricato ad uso residenziale di altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), centro commerciale (scarso), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), parco giochi (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), polizia (sufficiente), spazi verdi (buono), ().

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono carasco a km. 20, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco Naturale dell'Aveto.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (85), autobus (1), autostrada (25), ferrovia (28), porto (28), ().

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e dal coniuge 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: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

Giudice Dr. FABRIZIO GAROFALO
Perito: Geom. LUCIO PETROCCO



4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo - a favore di [redacted] - [redacted] - C.F.: [redacted] - **PER LA QUOTA DI 1/1 PROPRIETÀ**, contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] - c.f.: [redacted] - proprietà quota 1/1, a firma di Tribunale di Chiavari in data 21/12/2010 ai nn. rep. [redacted] iscritto a Chiavari in data [redacted] ai nn. gen. [redacted] part. [redacted] importo ipoteca: 50.000,00
importo capitale: 31.077,30

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a favore di [redacted] sede di [redacted] c.f.: [redacted] - Per la quota di 1/1 proprietà contro [redacted] Nato a [redacted] il [redacted] c.f.: [redacted] - propr. 1/1 a firma di Tribunale di Chiavari - ufficiali giudiziari - in data [redacted] ai nn. [redacted] trascritto a chiavari in data [redacted] ai nn. gen. [redacted] part. [redacted] - Si precisa che il credito per il quale si procede ammonta ad € 34.451,70 oltre interessi e spese maturande.

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: - nell'unità immobiliare ad uso abitativo e relative cantine pertinenziali civico 13 interno 1 di Via Perlezzi censita al NCF Foglio 59 particella 808 sub 1 risultano difformità rispetto al progetto approvato con Concessione Edilizia n° [redacted] del [redacted] inerenti lievi modifiche interne relative alla distribuzione dei locali ed alla destinazione degli stessi (al piano Seminterrato) e lievi modifiche esterne relative soprattutto alla mancata realizzazione dell'ampliamento del terrazzo prevista nel progetto di cui sopra; regolarizzabili mediante Sanatoria edilizia ai sensi della L.R. 16/2008 - Gli oneri comunali e gli onorari professionali per le pratiche edilizie relative alla sanatoria comportano un costo complessivo pari a ca. € 3.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: a seguito della regolarizzazione urbanistica dovrà essere eseguita anche la regolarizzazione catastale mediante pratica DOCFA regolarizzabili mediante Pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio di Genova. Onorari ed oneri relativi calcolati complessivamente in € 500,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- [redacted] nato a [redacted] (GE) il [redacted] c.f.: [redacted] -propr. 1/1 -proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di divisione a firma di Notaio [redacted] in [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] rep. trascritto a Chiavari in data [redacted] ai nn. reg ord. vol [redacted] reg part. [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Giudice Dr. FABRIZIO GAROFALO
Perito: Geom. LUCIO PETROCCO



P.E. n. prat. [redacted] del [redacted] per lavori di Per opere di ristrutturazione ed ampliamento fabbricato intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted]. Concessione Edilizia rilasciata in data [redacted] - n. prot. Concessione n° [redacted]

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Borzonasca (Genova) Frazione Perlezzi Via Perlezzi civ. n. 13 int. 1

Composto da due piani : al piano rialzato (piano terra) ingresso, ripostiglio, cucina con terrazzo, locale bagno, soggiorno e camera; al piano seminterrato due locali ad uso cantina.

Si precisa che l'unità immobiliare in oggetto non ha corte pertinenziale e che l'accesso alla stessa deve necessariamente avvenire attraverso la corte censita al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Borzonasca Foglio 59 particella 807 che risulta sempre in capo al soggetto esecutato ma che non risulta nell'atto esecutivo e relativo verbale di pignoramento immobili del 18/05/2011 Tribunale di Chiavari gen 5527 part. 4127 posto al piano rialzato (terra) sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 118,20 di cui mq. 73,50 di superficie lorda appartamento, mq. 40,50 di superficie lorda cantine e mq. 4,20 di superficie lorda terrazzo.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f.: [redacted] -proprietà per 1000/1000 - foglio 59 mappale 808 subalterno 1, categoria A/4, classe 2, composto da vani 4, posto al piano rialzato, - rendita: 109,49.

Coerenze: L'unità immobiliare confina sopra con altra unità immobiliare sita al piano primo e della stessa ditta, a Nord con strada pedonale comunale, con corte stessa proprietà, con terrapieno al piano seminterrato, a Sud con strada pedonale comunale e con corte di proprietà, ad Ovest con corte di proprietà, ad Est con fabbricato ad uso residenziale di altra proprietà.

L'edificio è stato costruito nel antecedentemente al 1942, ristrutturato nel 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero interno 1 - civico 13 di via Perlezzi, ha un'altezza interna al piano rialzato da ml. 1,95 (cucina) a ml. 2,50 (wc), al piano seminterrato ml. 2,10 e ml. 2,80.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
unità abitativa, cantina pertinenziale e terrazzo	Sup. reale lorda	73,50	1,00	73,50
	Sup. reale lorda	40,50	0,33	13,37
	Sup. reale lorda	4,20	0,25	1,05
	Sup. reale lorda	118,20		87,92

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: solaio misti parte in legno e parte in c.a, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: parte a falde e parte piana, materiale: legno e c.a. condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno e alluminio, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Manto di copertura:

materiale: tegole di ardesia (abbadini genovesi), condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica nei locali wc - cucina e disimpegno, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: in legno nei locali soggiorno e camera, condizioni: sufficienti.

Impianti:



Gas:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Fognatura:	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Telefonico:	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Termico:	tipologia: autonomo, alimentazione: a legna, condizioni: sufficienti. Note: riscaldamento a mezzo stufa a legna - la produzione di acqua calda sanitaria avviene con apposita caldaia alimentata a GPL

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Ai fini di una corretta valutazione si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco dell'immobile in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione dell'immobile ed ai prezzi di mercato di beni raffrontabili per simili caratteristiche. E' stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'immobile periziato, la vetustà e l'attuale destinazione d'uso il tutto correlato all'attuale andamento del mercato immobiliare nella zona in esame.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari, ufficio tecnico di Borzonasca, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Lavagna, Chiavari, Carasco e Borzonasca, studi tecnici peritali in Borzonasca, Carasco, Lavagna e Chiavari.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

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
unità abitativa, cantina pertinenziale e terrazzo	87,92	€ 1.400,00	€ 123.088,00
- Valore corpo:			€ 123.088,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 123.088,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 123.088,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	0	€ 123.088,00	€ 123.088,00



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% 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:

	€ 18.463,20
- Riduzione monetaria: spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni che saranno poste a carico dell'acquirente	€ 624,80
- Riduzione monetaria: regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 3.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile	

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 100.500,00

Relazione lotto 002 creata in data 20/02/2012
Codice documento: E035-11-000077-002



Giudice Dr. FABRIZIO GAROFALO
Perito: Geom. LUCIO PETROCCO

**Beni in Borzonasca (Genova) Via Perlezzi civ. n. 13 int. 2
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Borzonasca (Genova) Frazione Perlezzi Via Perlezzi civ. n. 13 int. 2.

Composto da appartamento al piano primo composto da ingresso-disimpegno, cucina con terrazzo, locale bagno, due camere.

Si precisa che l'unità immobiliare in oggetto non ha corte pertinenziale e che l'accesso alla stessa deve necessariamente avvenire attraverso la corte censita al Nuovo Catasto terreni del Comune di Borzonasca al Foglio 59 particella 807 sempre in capo al soggetto esecutato ma che non risulta essere stata introdotta nell'atto esecutivo e relativo verbale di pignoramento immobili del [redacted] Tribunale di Chiavari reg. gen. 5527 reg. part. 4127 posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 59,00 di cui mq. 54,80 di superficie lorda appartamento e mq. 4,20 di superficie lorda terrazzi

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f.: BTSLV39B23B067W -proprietà per 1000/1000 - foglio 59 mappale 808 subalterno 2, categoria A/4, classe 2, composto da vani 2,5, posto al piano 1, - rendita: 68,43.

Coerenze: L'unità immobiliare confina sotto con altra unità immobiliare sita al piano rialzato della stessa ditta, a Nord con corte stessa proprietà, a Sud con strada pedonale comunale e con corte di proprietà, ad Ovest con corte di proprietà, ad Est con fabbricato ad uso residenziale di altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), centro commerciale (scarso), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), parco giochi (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), polizia (sufficiente), spazi verdi (buono), ().

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono carasco a km. 20, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco Naturale dell'Aveto.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (85), autobus (1), autostrada (25), ferrovia (28), porto (28), ().

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e dal coniuge 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: 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:

4.2.1. Iscrizioni:



Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo - a favore di [redacted] - [redacted] - C.F.: [redacted] -
PER LA QUOTA DI 1/1 PROPRIETÀ, contro [redacted] nato a [redacted]
il [redacted] - c.f.: [redacted] - proprietà quota 1/1, a firma di Tribunale di Chiavari in data [redacted] ai nn. rep. [redacted] iscritto a Chiavari in data [redacted] ai nn. gen. [redacted] part. [redacted]
importo ipoteca 50.000,00
importo capitale: 31 077,30

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a favore di [redacted] sede di Genova c.f.: [redacted] - Per la quota di 1/1 proprietà contro [redacted] Nato a [redacted] il [redacted] c.f.: [redacted] - propr. 1/1 a firma di Tribunale di Chiavari - ufficiali giudiziari - in data [redacted] ai nn. [redacted] trascritto a chiavari in data [redacted] ai nn. gen. [redacted] part. [redacted] - Si precisa che il credito per il quale si procede ammonta ad € 34 451,70 oltre interessi e spese maturande.

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: - nell'unità immobiliare abitativa civico 13 interno 2 di Via Perlezzi censita al NCF al Foglio 59 particella 808 sub 2, risultano difformità relative ad una diversa distribuzione interna dei locali in riferimento alle destinazioni degli stessi, nonché lievi modifiche esterne rispetto al progetto approvato con Concessione edilizia n° [redacted] del [redacted], più precisamente relative alla mancata realizzazione dell'ampliamento del terrazzo. regolarizzabili mediante Sanatoria edilizia ai sensi della L.R. 16/2008 - Gli oneri comunali e gli onorari professionali per le pratiche edilizie relative alla sanatoria comportano un costo complessivo pari a ca € 3.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: a seguito della regolarizzazione urbanistica dovrà essere eseguita anche la regolarizzazione catastale mediante pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio di Genova.
Onorari ed oneri relativi calcolati complessivamente in € 500,00

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1. **Attuali proprietari:**

- [redacted] nato a [redacted] (GE) il [redacted] c.f.: [redacted] -propr. 1/1 -proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di divisione a firma di Notaio [redacted] in [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] rep. trascritto a Chiavari in data [redacted] ai nn. reg ord. vol [redacted] reg part. [redacted]

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. prat. [redacted] del [redacted] per lavori di Per opere di ristrutturazione ed ampliamento fabbricato intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] Concessione Edilizia rilasciata in data [redacted] - n. prot. Concessione n° [redacted]



Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Borzonasca (Genova) Frazione Perlezzi Via Perlezzi civ. n. 13 int. 2.

Composto da appartamento al piano primo composto da ingresso-disimpegno, cucina con terrazzo, locale bagno, due camere.

Si precisa che l'unità immobiliare in oggetto non ha corte pertinenziale e che l'accesso alla stessa deve necessariamente avvenire attraverso la corte censita al Nuovo Catasto terreni del Comune di Borzonasca al Foglio 59 particella 807 sempre in capo al soggetto esecutato ma che non risulta essere stata introdotta nell'atto esecutivo e relativo verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Chiavari reg. gen. 5527 reg. part. 4127 posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 59,00 di cui mq. 54,80 di superficie lorda appartamento e mq. 4,20 di superficie lorda terrazzi

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Botto Silvio nato a Borzonasca il 23/02/1939 c.f.: BTTSLV39B23B067W -proprietà per 1000/1000 - foglio 59 mappale 808 subalterno 2, categoria A/4, classe 2, composto da vani 2,5, posto al piano 1, - rendita: 68,43.

Coerenze: L'unità immobiliare confina sotto con altra unità immobiliare sita al piano rialzato della stessa ditta, a Nord con corte stessa proprietà, a Sud con strada pedonale comunale e con corte di proprietà, ad Ovest con corte di proprietà, ad Est con fabbricato ad uso residenziale di altra proprietà.

L'edificio è stato costruito nel antecedentemente al 1942, ristrutturato nel 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero interno 2 - civico 13 di via Perlezzi, ha un'altezza interna di circa a ml. 1,90 (cucina) a ml. 2,20 (camera).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
unità abitativa e terrazzo	Sup. reale lorda	54,80	1,00	54,80
	Sup. reale lorda	4,20	0,25	1,05
	Sup. reale lorda	59,00		55,85

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: solaio misti parte in legno e parte in c.a, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: parte a falde e parte piana, materiale: legno e c.a, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno e alluminio, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Manto di copertura:

materiale: tegole di ardesia (abbadini genovesi), condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica nei locali wc - cucina e disimpegno, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: in legno nelle camere e nell'ingresso, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non a norma.



Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: a legna, condizioni: sufficienti.
Note: riscaldamento a mezzo stufa a legna - la produzione di acqua calda sanitaria avviene con apposita caldaia alimentata a GPL in comune con l'unità immobiliare di cui al corpo A del presente lotto 2

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Ai fini di una corretta valutazione si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco dell'immobile in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione dell'immobile ed ai prezzi di mercato di beni raffrontabili per simili caratteristiche. E' stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'immobile periziato, la vetustà e l'attuale destinazione d'uso il tutto correlato all'attuale andamento del mercato immobiliare nella zona in esame.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari, ufficio tecnico di Borzonasca, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Lavagna, Chiavari, Carasco e Borzonasca, studi tecnici peritali in Borzonasca, Carasco, Lavagna e Chiavari.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

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
unità abitativa e terrazzo	55,85	€ 1.400,00	€ 78.190,00
- Valore corpo:			€ 78.190,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 78.190,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 78.190,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	0	€ 78.190,00	€ 78.190,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% 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:

€ 11.728,50



- Riduzione monetaria: spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni che saranno poste a carico dell'acquirente € 461,50
 - Riduzione monetaria: regolarizzazione urbanistica e catastale € 3.500,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno
Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 62.500,00

Relazione lotto 003 creata in data 20/02/2012
Codice documento: E035-11-000077-003

il perito
Geom. LUCIO PETROCCO

