

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.sa PAOLA ZAMPIERI
ESECUZIONE R.E. n. 750/2014

Procedura promossa da:
BANCA CARIGE, GENOVA (GE)

contro:

[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.

GENERALITA' QUESITO E GIURAMENTO

La sottoscritta Francesca Cacciola, libera professionista con studio in Genova viale Ansaldo 19r ed iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova con il n. 3275 è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima nella procedura di cui sopra dall'Ill.mo G.E. Dott.sa Paola Zampieri, prestando il giuramento di rito nell'udienza del 07 gennaio 2016.

In tale occasione veniva ritirato il fascicolo e la documentazione ipocatastale relativa all'immobile in questione e disposto di assolvere il seguente quesito peritale articolato:

a – verifichi l'esperto, innanzitutto, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e luogo di inizio delle operazioni peritali.



Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso **ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;**

b - faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;

2. una sommaria descrizione del bene;
3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;
4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;
5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importi annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;



- le convenzioni matrimoniali – previa acquisizione di copia dell'atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
 - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
6. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;
 - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46 comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione di prestazione energetica.

d - Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa;

L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario **producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere**



all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo; diverso dal debitore, ove non già nominato;

- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviargli copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.

Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti

RISPOSTA AL QUESITO PERITALE ARTICOLATO:

a - La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

La sottoscritta in data 18 gennaio 2016 inviava raccomandate R/R alla [REDACTED] (debitrice) e alla Banca Carige S.p.A. presso l'avv. Giorgio A. Guerello (rappresentante creditore procedente) indicando la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali ovvero il 3 febbraio 2016 (ALLEGATO 1).

Le suddette raccomandate sono state regolarmente ritirate il 19/01/2016.

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 04/2/2016 come richiesto telefonicamente dalla debitrice sig. [REDACTED] nei giorni successivi al ricevimento della raccomandata suddetta.

Sul luogo era presente la sig.ra [REDACTED].

Il bene immobiliare oggetto delle operazioni peritali risulta ubicato nel Comune di Rapallo (GE) e così identificato:

unità residenziale interno 10, piano quarto, civico 2 di salita Chiapparolo, Rapallo, (GE).

Per la stima del bene in oggetto si rimanda al paragrafo finale, "Valutazione del prezzo finale a base d'asta".



b – 1. CONFINI ED IDENTIFICATIVI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Attualmente l'appartamento situato in Rapallo (GE) salita Chiapparolo civ. 2 int. 10 piano quarto confina:

- a nord-est: con vano scala condominiale;
- a sud-ovest: con strada pubblica via Laggiaro;
- a nord-ovest: con strada pubblica salita Chiapparolo;
- a sud-est: con altra unità immobiliare (civ. 2 int. 11);
- sopra: con tetto condominiale
- sotto: altra unità immobiliare (civ. 2 int. 8).

Il bene immobiliare oggetto di stima è un lotto unico in piena proprietà censito al N.C.E.U. - Catasto Fabbricati del Comune di Genova (GE) con i seguenti dati:

Comune	Rapallo (Codice H183)
Sezione	---
Foglio	24
Particella	1212
Subalterno	13
Zona censuaria	1
Categoria	A/3
Classe	4
Consistenza	3,5 vani
Rendita catastale	479,01 euro

Da apposita ricerca presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Genova è stata reperita la planimetria di riferimento dell'unità in questione (ALLEGATO 2).

b – 2. SOMMARIA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un'unità residenziale ubicata a Rapallo (GE), precisamente all'interno 10 del civico 2 di salita Chiapparolo posta al piano quarto dell'edificio condominiale denominato "La rondine" costruito tra gli anni Cinquanta e Sessanta del Novecento circa.



L'edificio è composto da cinque piani fuori terra, una scala unica con n. 12 unità immobiliari, senza ascensore; è dotato di impianto citofonico, antenna TV centralizzata e acqua diretta a contatori posti all'interno delle unità immobiliari.

Attualmente il condominio è amministrato da "Studio tecnico amministrativo geom. Rinaldo Lanzarotto e rag. Enrica Grigatti" con studio in Rapallo (GE) via san Gerolamo Emiliani 24, tel. 0185 669666 mail: amministrazioni@studiolanzarotto.com, che la scrivente ha consultato direttamente e che fornisce i millesimi di proprietà dell'alloggio, ovvero 63,421 su 1000.

Il caseggiato è in mediocre stato di manutenzione, ad oggi non ci sono delibere di lavori straordinari e attualmente non ci sono recuperi fiscali per lavori straordinari eseguiti.

L'appartamento è composto da: grande ingresso con zona cottura e tinello (mq 21 circa), soggiorno (mq 14 circa), camera (mq 14 circa), bagno (mq 3 circa), dispensa (mq 1 circa) e un pogggiolo che gira su due lati (mq 11 circa),.

L'appartamento ha una dimensione di 59,50 mq lordi circa e 53,50 mq netti circa, un'altezza interna media di m 3,00.

L'unità immobiliare è stata oggetto di un intervento di manutenzione dopo l'acquisto del 2000 che ha principalmente riguardato il rifacimento del bagno, dell'impianto elettrico, la sostituzione dei serramenti esterni e una generale ritinteggiatura.

La pavimentazione dell'appartamento è principalmente in piastrelle di marmo e graniglia mentre in bagno e nella zona cucina è in piastrelle in ceramica cosiccome il rivestimento delle pareti del bagno; le pareti e i soffitti sono tinteggiati.

Le pareti sono tinteggiate così come tutti i soffitti.

Il contatore del gas è installato a muro in una nicchia chiusa sul pogggiolo lato nord-ovest.

Gli infissi interni risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio, sono in legno tamburato bianco in mediocre stato di conservazione, mentre la porta di ingresso color legno è stata installata nel 2000 circa ed è blindata color legno scuro.

Le finestre sono in alluminio con vetro camera doppio mentre gli oscuranti sono persiane in alluminio anodizzato del 2000 circa in medio stato conservativo.

L'appartamento oggetto della procedura peritale, come meglio evidenziato dalla documentazione fotografica di riferimento è principalmente orientato a ovest (ALLEGATO 3).

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo a mezzo di caldaia murale alimentata a gas metano installata nel 2000 circa con termostato di zona e privo di valvole termostatiche; la caldaia è installata all'interno dell'appartamento, nella zona cucina.

L'impianto elettrico è sfilabile, sottotraccia con contatore elettronico e interruttore differenziale installato al piano terreno nell'atrio del condomino.



Sui soffitti in corrispondenza degli angoli esterni delle stanze sono presenti segni di umidità e muffa probabilmente provocati dall'insufficiente isolamento del tetto soprastante
L'unità residenziale non è dotata di altre pertinenze.

b – 3. PROPRIETA' ATTUALE DEL BENE

Immobile posto in comune di Rapallo (GE) censito al Catasto Fabbricati di Genova salita Chiapparolo n. 2 interno 10 al Foglio 24 Particella 1212 Subalterno 13 cat. A/3 vani 3,5.

Ad oggi l'immobile risulta di proprietà della signora [REDACTED]
[REDACTED] e ivi residente come risulta dalla certificazione anagrafica del Comune di Rapallo (GE) (ALLEGATO 4).

In forza di atto a rogito Notaio Giuseppe Bancalari di Rapallo (GE) in data 14/04/2000 rep. n.16536 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Servizio Pubblicità Immobiliare di Chiavari il 20/04/2000 ai nn. 2201/3016 dalla signora Guareschi Rosa Alba nata a Rapallo il 10/09/1957 C.F. GRSRLB57P50H183N.

Alla soprageneralizzata signora Guareschi l'immobile e' pervenuto a seguito di scrittura privata autenticata a rogito notaio Luigi Orso di Camogli in data 12/07/1993 rep. 26897, registrato a Rapallo il 22/07/1993 al n. 278 trascritto a Chiavari il 30/07/1993 al Reg. Part. n. 3396 dai signori Castagnola Claudio nato a Sori (GE) il 26/11/1954 C.F. CSTCLD54S26I052Z, Castagnola Francesco nato a Sori (GE) il 29/01/1927 C.F. CSTFNC27A29I852H e Piaggio Emma nata a Sori (GE) il 23/03/1929 C.F. PGMME29C63I852X (ALLEGATO 5).

b – 4. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Ad oggi l'immobile risulta occupato dalla debitrice sig.ra [REDACTED]
Dal controllo effettuato sull'anagrafe tributaria presso l'Agenzia delle Entrate non risulta nessun contratto di locazione registrato a nome della debitrice sig.ra [REDACTED].

b – 5. FORMALITA' E VINCOLI CHE RESTERANNO A CAPO DELL'ACQUIRENTE

L'immobile risulta gravato da spese condominiali arretrate per un importo che ad oggi ammonta a € 276,70.



Occorre regolarizzare la documentazione catastale al Catasto Terreni con l'inserimento in mappa del fabbricato tramite pratica "Tipo mappale con stralcio d'area" per la quale si prevede una spesa di € 2.000,00 circa + Cassa, Iva di parcella professionale di un tecnico abilitato più bolli ed eventuali sanzioni o oneri per la presentazione delle pratiche.

Occorre inoltre richiedere il certificato di agibilità per l'interno 10 oggetto di perizia per cui si prevede una spesa di € 500,00 circa + Cassa, Iva di parcella professionale di un tecnico abilitato più bolli ed eventuali sanzioni o oneri per la presentazione delle pratiche.

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II del D.lgs. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i. (ex L. 1089/39) sulla tutela del patrimonio storico, architettonico e non risulta oggetto di vincolo idrogeologico.

Risultano convenzioni matrimoniali e relativi provvedimenti in quanto la debitrice sig.ra [REDACTED] ha contratto matrimonio il giorno 11/01/1970 con [REDACTED] ma in data 09/03/1999 con Provvedimento del Tribunale di Chiavari è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi (ALLEGATO 6).

L'immobile non risulta gravato da censo, livello e uso civico.

b – 6. FORMALITA' E VINCOLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Sull'immobile gravano le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- 07/03/2008 Ipoteca volontaria Reg. Part. n. 282 Reg. Gen. n. 2335 a favore Banca Carige s.p.a. per la somma di euro 200.000,00;
- 06/02/2009 Ipoteca volontaria ai Reg. Part. n. 126 Reg. Gen. n. 1133 a favore Banca Carige s.p.a. per la somma di euro 90.000,00;

Sull'immobile risulta la seguente trascrizione pregiudizievole:

- 18/09/2014 Pignoramento ai Reg. Part. n. 5610 Reg. Gen. n. 6754 a favore Banca Carige s.p.a.

b – 7. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Lo stabile risulta collocato a Rapallo nel quartiere di Laggiaro situato alla parte a nord della città.

In base alla variante Integrale al Piano Regolatore Generale, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1216 in data 07/10/1986 i terreni iscritti al Catasto Foglio 24 Numero 1217



insiste parzialmente in zona PV2: Zona per verde privato di frangia, disciplinata dall'art. 16.19 delle N.T.A. del P.R.G; insiste parzialmente in zona di Viabilità: individuata dal P.R.G.;insiste interamente in zona AssGeo_MO-B: Parte di territorio a regime normativo di Modificabilità di tipo B disciplinata dall'art. 67 delle N.T.A. del PTCP; insiste interamente in zona AssIns_ID MA: Insediamento Diffuso a regime normativo di Mantenimento disciplinato dall'art. 44 delle N.T.A. del PTCP; insiste interamente in zona AssVeg_COL-ISS-MA: colture agricole ad impianti sparsi in serre a regime normativo di Mantenimento, disciplinate dagli art. 58 e 60 delle N.T.A del PTCP; insiste interamente in zona AI: Aree in cui è possibile applicare interamente la Legge sul Piano Casa – L.R. 49/2009 e s.m.i.; insiste parzialmente in zona Fascia fluviale B: Fascia di inondabilità B, disciplinata dalle norme del Piano di Bacino; insiste parzialmente in zona R4: Area soggetta a rischio idrogeologico molto elevato, disciplinata dalle norme del Piano di Bacino; insiste interamente in zona Pg1: Area a suscettibilità al dissesto bassa, disciplinata dalle norme del Piano di Bacino (ALLEGATO 7).

Da apposita ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rapallo in data 04/02/2015 risulta il progetto di costruzione del fabbricato, n. 40 del 1957, la licenza edilizia n. 547 de 24/10/1956 e successiva variante per soprizzo n. 582 del 04/03/1957.

Risulta inoltre una pratica di condono edilizio n. 277 del 1994 con concessione edilizia n. 5078 del 28/06/1994 richiedente Olcese Maria Giovanna per l'intero fabbricato in quanto durante l'esecuzione dei lavori di costruzione furono eseguite opere in difformità alle licenze edilizie suddette.

Tali opere hanno riguardato un piccolo ampliamento di circa 50 cm per tutta la lunghezza del lato posto a nord e per tutti i piani, in difformità alla licenza edilizia n. 547.

All'interno di tutti gli appartamenti si sono eseguite opere di ristrutturazione sia parziali sia totali in difformità sia alla licenza edilizia n. 547 sia alla n. 582.

La scrivente non ha riscontrato difformità tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la planimetria comunale.

Per il fabbricato condominiale sito in salita Chiapparolo con il civico 2 risulta una autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Rapallo (GE) il 24/05/1958, n.683 (ALLEGATO 8).

Per l'interno 10, oggetto di perizia, a seguito delle opere eseguite in concessione nel 1994 non è mai stato richiesto dai proprietari il certificato di agibilità. E' possibile farne richiesta al Comune da parte del proprietario tramite tecnico incaricato.

Al Catasto fabbricati il documento planimetrico dell'unità risulta conforme all'assetto distributivo attuale rilevato dalla scrivente C.T.U., mentre al Catasto terreni non risulta l'inserimento in mappa dell'intero fabbricato ovvero non c'è conformità tra la numerazione del mappale tra il catasto terreni (1217) e il catasto fabbricati (1212).

Da apposita ricerca presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali di Genova del 14/03/2016 è stata richiesta e consultata la busta n. 6966 nella quale non risultano note in sospeso.



b – 8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La scrivente e perito ha redatto e regolarmente trasmesso in via telematica alla Regione Liguria l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare in oggetto avente numero identificativo 10841 del 11/03/2016 (ALLEGATO 9).

d - Stante le caratteristiche del bene pignorato, la scrivente ritiene che non sia possibile la divisione in lotti.

La vendita dell'immobile oggetto di perizia non è soggetta ad Iva bensì ad imposta di registro (le aliquote dipendono dal tipo di acquirente) in quanto è intestato a persone fisiche e non giuridiche.

VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Criteria di stima: Per la valutazione si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base dei prezzi di mercato noti relativi alla località per immobili di caratteristiche e consistenza simili a quello in oggetto.

La stima del valore venale terrà inoltre conto di parametri quali localizzazione, destinazione d'uso, tipologia immobiliare, tipologia edilizia, dimensione, rapporti mercantili, esposizione, orientamento, piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà la base per la determinazione del valore venale dell'immobile alla quale saranno applicati gli adeguamenti e le correzioni di stima presenti.

Fonti di informazione: Acquisizione diretta presso le agenzie di intermediazione immobiliare presenti sul mercato della zona; esame banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dall'Osservatorio F.I.A.I.P (ALLEGATO 10).

Stima del valore a base d'asta: Lotto unico costituito da appartamento.

La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio Superficie Esterna Lorda (SEL) misura complessivamente mq 59,50. Il poggiolo, superficie secondaria, di mq 11 circa si considera con un rapporto mercantile del 25% (2,75 mq).

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente mq 62,25.



Considerando che le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la destinazione d'uso abitativa media della zona indicano un valore che varia da un minimo di 1.850,00 €/mq e un massimo di 2.500,00 €/mq, in virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni svolte il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad euro 1.850,00 €/mq.

$$\text{mq } 62,25 \times 1.850,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 115.162,50$$

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a euro 115.000,00.

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile:

- oneri di regolarizzazione catastale;
- spese condominiali insolute.

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le seguenti detrazioni:

- pratica catastale catasto terreni euro 2.000,00 circa + cassa, Iva ed eventuali bolli e sanzioni;
- pratica comunale richiesta agibilità euro 500,00 circa + cassa, Iva ed eventuali bolli e sanzioni;
- spese condominiali insolute euro 276,70

La sommatoria delle detrazioni ammonta ad euro 4.000,00 circa

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile e' da correggersi in detrazione di euro 4.000,00

In ragione delle correzioni operate il valore a mq risulta pari a

$$4.000,00 \text{ €} : 62,25 \text{ mq} = 64,26 \text{ €}$$

$$1.850,00 \text{ €} - 64,26 \text{ €} = 1.785,74 \text{ €} \text{ ovvero } 1.750,00 \text{ €/mq}$$

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari a:

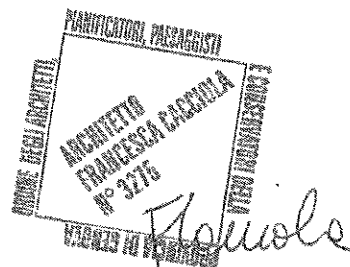
$$\text{mq } 62,25 \times 1.750,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 108.937,50 \text{ ovvero € } 109.000,00$$

CONCLUSIONI

La C.T.U., ritenendo di aver risposto in modo esauriente al quesito che le è stato posto, deposita la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento e/o integrazione occorrente.

Con ossequio.

Genova li, 16 marzo 2016.



Allegati:

1. comunicazione inizio operazioni peritali;
2. planimetria catastale;
3. rilievo planimetrico e fotografico;
4. certificato di residenza e stato di famiglia;
5. certificato catastale;
6. estratto di matrimonio;
7. P.R.G. vigente;
8. certificato agibilità del 1957;
9. attestato di prestazione energetica (APE);
10. stralcio banca dati OMI.

