
TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE VII - FALLIMENTI ED ESECUZIONI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **000518/16**

Giudice Dr. **BONINO ROBERTO**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. MICHELE LAZZERONI
iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 2069
iscritto all'Albo del Tribunale di Chiavari
C.F. LZZMHL59H08D969T- P.Iva 01067030997

con studio in Rapallo (Genova) VIA MILITE IGNOTO 41/4
telefono: 018555389
cellulare: 3356129344
fax: 018555389
email: studio.lazzeroni@libero.it

Il sottoscritto Lazzeroni Michele, geometra libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2069, con studio tecnico sito a Rapallo in Via Milite Ignoto n. 41/4, essendo stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, dall'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Genova, il Dott. Roberto BONINO, nella seduta del 25.10.2016, ha accettato l'incarico affidatogli in occasione del giuramento di rito.

PREMESSA

A seguito del sopralluogo e delle verifiche eseguite negli immobili oggetto della presente vertenza, sulla scorta della documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate di Chiavari, la Conservatoria dei Beni Immobiliari di Chiavari, l'Ufficio Tecnico del Comune di Rapallo e lo studio dell'Amministratore condominiale, è possibile rispondere ai quesiti formulati dall'Ill.mo Giudice del Tribunale, mediante un'esposizione puntuale ed oggettiva.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Genova, Dott. Roberto BONINO, con provvedimento emanato nella seduta del 25.10.2016, ha prestato il giuramento di rito in data 03.11.2016 ed, in tale occasione, ha disposto l'inizio delle operazioni peritali presso l'alloggio ed il box oggetto di vertenza.

Per lo svolgimento del sopralluogo lo scrivente ha inviato alla proprietà esecutata nota raccomandata del 24.11.16, con l'invito a presenziare al sopralluogo stabilito per il giorno 05.12.16, presso i luoghi di causa ubicati a

Rapallo in Via delle Magnolie, l'uno al civico 6 interno 19 (abitazione), l'altro al civico 3 piano terra (box).

Alle ore 15.00 del 05.12.2016, alla presenza della proprietaria, lo scrivente accedeva nell'alloggio citato, unitamente a suoi collaboratori, per eseguire la scrupolosa osservazione dei beni immobiliari e la loro precisa misurazione, utile ed indispensabile per descrivere, dettagliare e stimare il valore di mercato come da incarico ricevuto.

VALUTAZIONE DI MERITO

I beni oggetto della presente sono un alloggio con separata cantina ed un box auto, ubicati in due distinti edifici condominiali, siti a Rapallo, in Via delle Magnolie civico 6 interno 19 il primo, e civico 3 piano terra il secondo.

Il fabbricato condominiale, dove trova luogo l'alloggio fu edificato alla fine degli anni '60 da un certo _____, il quale conseguì l'Autorizzazione Edilizia n. 1567 in data 10/07/1968. Conclusi i lavori il fabbricato conseguì il Permesso di Abitabilità n. 619 in data 28/10/1971.

Trattasi di un condominio di medie dimensioni comprendente un corpo di fabbrica con sedime irregolare, articolato su una scala interna condominiale e sviluppato per complessivi sei piani fuori terra.

L'edificio ove è ubicato l'alloggio oggetto della presente esecuzione immobiliare è contraddistinto dal civico 6, presenta la struttura portante a

scheletro in c.a., copertura a terrazzo, finiture tradizionali con balconi a sbalzo, tapparelle avvolgibili, opere in ferro di tipo lineare, prospetti intonacati alla genovese, complessivamente in ottimo stato di conservazione.

L'unità immobiliare in argomento è posta al piano quarto del condominio.

La superficie commerciale omnicomprensiva dell'appartamento è di circa 70,00 mq, quella netta privata dei coefficienti riduttivi è di circa 60,00 mq ai quali si devono sommare circa 23 mq di balcone. Internamente esso si compone di ingresso e disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, doppi servizi ed un balcone.

Le finiture interne sono discrete con murature intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle in normali condizioni, serramenti interni in legno, portoncino caposcala di ingresso in legno, serramenti esterni in legno ed in pvc quelle del salotto, protezioni in forma di tapparelle, rivestimenti ceramici nei due bagni (anche il pavimento) per un'altezza di circa cm 200, impianto elettrico con dichiarazione di conformità, impianto termico centralizzato, acqua calda sanitaria autonoma, corpi scaldanti in ghisa, impianto idrico e di rete nera presenti, impianto TV e citofonico.

Per quanto riguarda il balcone questo ha forma regolare, si sviluppa su ambo i fronti di affaccio dell'alloggio, presenta pavimentazione in piastrelle di gres e parapetto in ringhiera metallica.

L'appartamento fruisce anche di una cantina ubicata al piano primo, accessibile dal vano scale condominiale e caratterizzata dal fatto di avere una superficie di circa 4 mq, un'altezza interna di circa 2,90 metri, di essere delimitata da una porta in metallo, di essere dotata di impianto elettrico di illuminazione e di presentarsi in buone condizioni.

L'unità abitativa è già dotata di Attestato di Certificazione Energetica di cui al D.Lgs 192/05 e L.R. 22/07, e lo scrivente ne ha richiesto copia all'ARE Liguria (n. 6011 del 08.02.12) e lo ha allegato in calce alla presente stima.

Sotto il profilo tecnico-amministrativo lo scrivente ha rilevato una serie di difformità tra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati progettuali allegati alla Licenza Edilizia 1567/1968.

Nel particolare le differenze sono la distribuzione interna, la diversa posizione delle aperture esterne, la realizzazione di un finestrino in corrispondenza dell'angolo cottura, la sistemazione della cantina al piano primo in luogo della previsione di un alloggio.

Per la regolarizzazione delle opere è necessario acquisire l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 43 comma 5 della L.R. 16/2008, sia per alloggio sia per la cantina, previo deposito del progetto delle opere ed il pagamento della pertinente sanzione oltre dei diritti di segreteria, quantificati dallo scrivente in € 1.800,00 oltre onorario professionale di tecnico incaricato.

La sanatoria è tuttavia subordinata all'acquisizione per favorevole parere dell'ASL 04 Chiavarese Ufficio Sanità Pubblica, necessaria a rimuovere l'inconveniente della mancata doppia conformità urbanistica, ciò in quanto l'alloggio presenta caratteristiche interne non conformi con l'art. 21 commi 4 e 5 del vigente Regolamento Edilizio.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'Agenzia delle Entrate, riporta per zone tipologicamente uniformi, quelli che sono i valori minimi, e massimi dei fabbricati residenziali nella zona. Nel caso di che trattasi sono indicati i seguenti valori di mercato: min. € 1.900, max € 2.800. Nella personale valutazione lo scrivente, nell'attuale congiuntura del mercato immobiliare caratterizzato negli ultimi anni da una costante flessione, ha ritenuto di applicare un valore di stima pari ad € 2.150 al mq, in considerazione di un alloggio di medie dimensioni, ubicato in un'area semi-centrale della città, con esposizione nord/ovest, in normali condizioni, facilmente accessibile, dotato di una cantina pertinenziale (stimata a corpo in Euro 3.500), ubicato in una zona dotata di buone infrastrutture e di buoni servizi di quartiere, oltre che di numerosi esercizi commerciali di vendita, pur tuttavia priva di posto auto pertinenziale, bene di assoluta necessità nell'area in argomento, allo stato odierno caratterizzato da una penuria di parcheggi.

Il fabbricato dove trova luogo il box, è contraddistinto dal civico 3 di Via delle Magnolie.

L'edificio presenta la struttura portante a scheletro in c.a., copertura a terrazzo, finiture tradizionali con balconi a sbalzo, tapparelle avvolgibili, opere in ferro di tipo lineare, prospetti intonacati alla genovese, complessivamente in buono stato di conservazione.

Il box è posto al piano terra del condominio e la sua superficie utile è di poco meno di 15 mq; questo presenta un sedime irregolare e le sue finiture sono ordinarie con murature intonacate e tinteggiate, pavimento in battuto di cemento, serranda basculante in metallo e altezza interna di circa cm 345, il tutto in ordinarie condizioni interne.

Purtroppo lo scrivente non è riuscito a reperire il progetto del condominio presso l'ufficio tecnico del comune, circostanza che non consente di valutare se il bene presenta o meno difformità da regolarizzare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare i seguenti valori di mercato per i box nella zona oggetto di stima: min. € 2.400, max € 3.500.

Lo scrivente, ha ritenuto di valutare il box attribuendogli un valore unitario di circa 3.050 €/mq in quanto è dotato di idonea superficie al parcheggio di un'autovettura, è facilmente accessibile grazie all'idoneo spazio di manovra antistante, e presenta un'altezza interna elevata grazie alla quale è ipotizzabile una sua soppalcatura ad uso deposito.

Nel particolare si propone il seguente schema descrittivo:

Beni in Rapallo (Genova) Via delle Magnolie 6 interno 19
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Rapallo (Genova) Via delle Magnolie 6 interno 19.
Composto da Ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, doppi servizi e balcone posto al piano quarto; sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **76,73**

1196 subalterno 24, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 81 mq, composto da vani 4.5, posto al piano 4, - rendita: 836,66 €.

A.1. Cantina:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.
- Servizi della zona: negozio al dettaglio (buon.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Genova e comuni del Golfo del Tigullio, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco di Portofino, Santuario di Montallegro, Borghi marinari limitrofi, le attrazioni storiche presenti sono: Monastero di Valle Christi, centro storico di Genova.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0.1), ferrovia (0.5), autostrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Atto giudiziario a favore di

data 07/03/2016 ai nn. 389 iscritto a Chiavari in data 14/06/2016 ai nn. 5320/640
importo ipoteca: 30.545,88
importo capitale: 27.913,60

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento

Tribunale di Genova in data 28/06/2016 ai nn. 6599 trascritto a Chiavari in data 14/09/2016 ai nn. Reg. Gen.8021, Reg. Part.6077 - Il pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di Euro 30.545,88 oltre interessi e spese.

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: dal confronto tra lo stato attuale dell'alloggio e della cantina ed il progetto approvato con Licenza Edilizia n.1567/68 sono emerse le seguenti incongruenze:

- la conformazione dell'abitazione presenta differenze nelle tramezzature interne e nella posizione delle aperture esterne (finestre e porte-finestre), tutte di modesta entità. L'unico elemento di rilevanza è la presenza di un finestrino aero-illuminante a servizio dell'angolo cottura.

- la planimetria del progetto originario presenta un'incongruenza laddove è indicato che trattasi del piano tipo per i piani primo e secondo, mentre viceversa la planimetria è ascrivibile al piano quarto.

- la cantina ubicata al piano terra non trova corrispondenza nel progetto originario.

E' verosimile che in corso d'opera sia stata eseguita una variante, tuttavia mai approvata, che ha localizzato la batteria delle cantine in posizione dove invece era prevista un'abitazione.

Le opere sono regolarizzabili mediante Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 43 co. 5 della L.R. 16/2008 e s.m.i., per il quale l'ufficio tecnico esperisce l'istruttoria, stima l'aumento di valore ai sensi dell'art. 33 co. 2 del D.P.R. 380/2001 ed applica la sanzione pecuniaria oltre al contributo di costruzione se dovuto.

L'esito della sanatoria è subordinata all'acquisizione favorevole del parere ASL in quanto la distribuzione interna dell'alloggio non risulta conforme con il vigente Regolamento Edilizio approvato con Delibera del Consiglio Comunale 174/2009, e per la precisione le dimensioni del varco tra il soggiorno e l'angolo cottura non rispettano l'art. 21 comma 5, inoltre avendo due camere da letto l'una avrebbe necessità di avere una superficie di almeno 14 mq, circostanza non verificata e quindi in contrasto con l'art. 21 comma 4.

Sanzione e diritti di segreteria per accertamento conformità ai sensi dell'art. 43 co. 5 della L.R. 16/2008: € 1.500,00

richiesta parere ASL e diritti di segreteria sanitari: € 300,00

onorario professionale per tecnico progettista delle pratiche edilizie: € 1.500,00

Oneri totali: € 3.300,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale è emerso che nella seconda non è riportata la piccola finestra aero-illuminante dell'angolo cottura.

Regolarizzabile mediante Aggiornamento della piantina catastale con Procedura DOC-FA per renderla coerente con lo stato dei luoghi .

Spesa per Aggiornamento DOC-FA catastale comprensivo di diritti dell'Agenzia delle Entrate + onorario professionale: € 500,00

Oneri totali: € 500,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 1.411,38**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

rate spese di manutenzione straordinaria tetto + preventivo 2016/2017 **€ 932,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 5.624,99**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

compravendita a firma di Notaio Dott. Francesco Peronese in data 23/07/2008 ai nn. 157278/33525 trascritto a Chiavari in data 01/08/2008 ai nn. 7642/5803

6.2 Precedenti proprietari:

Garbarino in data 19/02/1972 ai nn. 22693/16014 registrato a Rapallo in data 25/02/1972 ai nn. 335 vol. 174 trascritto a Chiavari in data 25/02/1972 ai nn. 425

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Pratica Edilizia 180/1968 per lavori di Realizzazione di casa in Via Betti (ora Via delle Magnolie) intestata a sig. PEROTTI Giorgio. Autorizzazione edilizia presentata in data 24/05/1968 e rilasciata in data 10/07/1968 con n.1567

L'agibilità è stata rilasciata in data 28/10/1971 con Permesso n.619

Progetto riferito limitatamente al Condominio civico 6 di Via delle Magnolie denominato "Il Mandorlo"

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Rapallo (Genova) Via delle Magnolie 6 interno 19.

Composto da Ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, doppi servizi e balcone posto al piano quarto sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **76,73**

L'edificio è stato costruito nel 1968/1970.

L'unità immobiliare è identificata con il numero interno 19, ha un'altezza interna di circa cm 290.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 272 del 16.07.1982 - Approvato con D.P.R.L. n. 1216 del 07.10.1986 l'immobile è identificato nella zona B1

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ingresso e disimpegno	Sup. reale lorda	11,16	1,00	11,16
	Sup. reale netta	9,62	1,00	9,62
soggiorno con angolo cottura	Sup. reale lorda	22,96	1,00	22,96
	Sup. reale netta	20,32	1,00	20,32
camera da letto	Sup. reale lorda	15,56	1,00	15,56
	Sup. reale netta	12,77	1,00	12,77
cameretta	Sup. reale lorda	13,28	1,00	13,28
	Sup. reale netta	11,30	1,00	11,30
bagno principale	Sup. reale lorda	4,30	1,00	4,30
	Sup. reale netta	3,67	1,00	3,67
2° bagno	Sup. reale lorda	2,65	1,00	2,65
	Sup. reale netta	2,18	1,00	2,18
balcone	Sup. reale lorda	22,75	0,30	6,83
	Sup. reale lorda	92,66		76,73
	Sup. reale netta	59,86		59,86

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: da verificare tramite indagine strutturale.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: da verificare tramite indagine strutturale.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: da verificare tramite indagine strutturale.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagni (2), materiale: klinker, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Ascensore:</i>	tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: con certificato di collaudo.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: da collaudare.

Accessori:

A.1. Cantina:

è posto al piano primo, è composto da 1 locale.
Sviluppa una superficie complessiva di 4,71 lordi

Destinazione urbanistica: superficie accessoria

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cantina, materiale: intonaco di cemento, condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il metodo di stima adottato è quello usualmente conosciuto come per comparazione diretta.

Tale metodologia ha il pregio di considerare il valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame (ovvero ubicazione, contesto urbano, stato generale di manutenzione), successivamente comparati con i dati statistici inerenti il valore degli immobili con medesima destinazione d'uso e vetustà, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione ed ai prezzi di mercato di beni raffrontabili.

Servizi della zona: negozio al dettaglio (buono), ().
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Genova e comuni del Golfo del Tigullio, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco di Portofino, Santuario di Montallegro, Borghi marinari limitrofi, le attrazioni storiche presenti sono: Monastero di Valle Christi, centro storico di Genova.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0.1), ferrovia (0.5), autostrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Atto giudiziario a favore

importo ipoteca: 30.545,88
importo capitale: 27.913,60

- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento

Tribunale di Genova in data 28/06/2016 ai nn. 6599 trascritto a Chiavari in data 14/09/2016 ai nn. Reg. Gen.8021, Reg. Part.6077 - Il pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di Euro 30.545,88 oltre interessi e spese..

- 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: Non avendo potuto reperire il progetto edilizio in comune non è stato possibile verificare la conformità edilizia del bene.*
4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 90,44
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:	€ 163,19

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

compravendita a firma di Notaio Dott. Francesco Peronese in data 23/07/2008 ai nn. 157278/33525 trascritto a Chiavari in data 01/08/2008 ai nn. 7642/5803

6.2 Precedenti proprietari:

ventennio al 23/07/2008 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Paolo Garbarino in data 19/02/1972 ai nn. 22693/16014 registrato a Rapallo in data 25/02/1972 ai nn. 335 vol. 174 trascritto a Chiavari in data 25/02/1972 ai nn. 425

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **box singolo** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Rapallo (Genova) Via delle Magnolie 3 - box al piano terra.

Composto da Box singolo posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 19,10 e netta di mq 14,65

Identificato al catasto fabbricati a Como il

L'unità immobiliare è identificata con il numero quattro sull'elenco condomini di interno, ha un'altezza interna di circa cm 345.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 272 del 16.07.1982 - Approvato con D.P.R.L. n. 1216 del 07.10.1986 l'immobile è identificato nella zona B1

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
box	Sup. reale lorda	19,10	1,00	19,10
	Sup. reale netta	14,65	1,00	14,65
	Sup. reale lorda	19,10		19,10
	Sup. reale netta	14,65		14,65

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: da verificare tramite indagine strutturale.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: da verificare tramite indagine strutturale.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: da verificare tramite indagine strutturale.

Scale:

tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: serranda a ribalta verticale, materiale: ferro, condizioni: buone.

Rivestimento:

materiale: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il metodo di stima adottato è quello usualmente conosciuto come per comparazione diretta.

Tale metodologia ha il pregio di considerare il valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame (ovvero ubicazione, contesto urbano, stato generale di manutenzione), successivamente comparati con i dati statistici inerenti il valore degli immobili con medesima destinazione d'uso e vetustà, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione ed ai prezzi di mercato di beni raffrontabili.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari, ufficio tecnico di Rapallo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Ambito del Golfo del Tigullio
1) Orientamenti tratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI e Quotazioni Immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate,
2) Pubblicazioni aventi rilevanza nazionale e locale riguardanti materie estimative

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	box singolo	76,73	€ 44.682,50	€ 44.682,50

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:

€ 6.702,37

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 37.980,12

Riassumendo nello specifico:

Lotto 001 – Alloggio – prezzo a base d'asta: **€ 139.408,21**

Lotto 002 – Box – prezzo a base d'asta: **€ 37.980,12**

TOTALE € 177.388,33

Nella speranza di aver chiarito e soddisfatto in maniera esaustiva sulle questioni formulatemi dall'Ill.mo Giudice Istruttore nell'udienza del 25.10.16, resto a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti, e chiudendo la presente relazione composta da n. 16 pagine, oltre allegati colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

Rapallo, venerdì 30 dicembre 2016

il perito
Geom. MICHELE LAZZERONI