

- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.).

4. L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Dovrà essere verificato se 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;

5. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche l'esistenza della dichiarazione di agibilità della stessa; previa l'acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;

6. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica del eventuale presentazione 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;

7. la formazione degli eventuali lotti, tenendo conto delle esigenze di vendibilità proprie del caso concreto e con opportuno eventuale aggiornamento catastale;

d) nel ipotesi in cui l'immobile non risulti accatastato, oppure risulti accatastato in modo difforme rispetto alla situazione attuale, ovvero presenti abusi o difformità edilizia, il C.T.U. proceda alla segnalazione degli stessi, accertando se essi siano o meno sanabile, indicando i costi di sanatoria o di demolizione delle opere abusive;

e) accerti il CTU se la vendita soggetta ad imposta di registro o , invece, ad IVA accertando – presso il competente Ufficio IVA – o acquisendo la documentazione contabile, che dovrà essere richiesta al debitore esecutato e di cui costui dovesse essere in possesso (qualora imprenditore);



f. 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.

g. Il perito dovrà, altresì procedere alla redazione APE.

Il Perito indicherà infine i valori minimi e massimi della valutazione OMI, precisando in quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima.

Nella determinazione del valor di mercato l'esperto proceda 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 pratica 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 di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute”.



RISPOSTE AI QUESITI

“ 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; ”

E' stata verificato il deposito della relazione notarile a firma del Notaio dott. Giulio Cesare Cappellini ,con sede in Pistoia, del 28 luglio 2015, documentazione sostitutiva del certificato ipocatastale.

Ricerche ipotecarie aggiornate eseguite dallo scrivente non ha evidenziato successive formalità e ciò sino alla data dello 06 giugno 2016.

Secondo quanto compare nella trascrizione ipotecaria in atti di procedura risulta trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Genova il pignoramento emesso da Tribunale di Genova in data 04/06/2015 n. rep. 5784, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Genova in data 16/06/2015 al n. part. 3734, a favore di *Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.* contro per un importo pari ad €, 1.249.526,20 oltre alle successive occorrente.

Secondo quanto indicato nell'atto di pignoramento lo stesso interessa l'intero di una unità negoziale composta da n. 13 “immobili” che risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Rapallo come segue:

- *Immobile n. 1:* Via Don Minzoni civ. 16, piano T-1- 2, foglio 31, particella 404, subalterno 13;



Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
+39 0185 318414 copemilio@libero.it pieremilio.copello@geopec.it

- *Immobilabile n. 2* : Via Don Minzoni civ. 16, piano T-1-2, foglio 31, particella 404, subalterno 14;
- *Immobilabile n. 3* : Via Don Minzoni 16/ 1, piano terreno, foglio 31, particella 404 , subalterno 15;
- *Immobilabile n. 4* : Via Don Minzoni 16/ 2, piano terreno, foglio 31, particella 404, subalterno 16;
- *Immobilabile n. 5* : Via Don Minzoni 16/ 3, piano primo, foglio 31, particella 404, subalterno 17 ;
- *Immobilabile n. 6* : Via Don Minzoni 16/4, piano primo, foglio 31, particella 404, subalterno 18 ;
- *Immobilabile n. 7* : Via Don Minzoni 16/ 5, piano primo, foglio 31, particella 404, subalterno 19;
- *Immobilabile n. 8* : Via Don Minzoni 16/ 6, piano secondo, foglio 31, particella 404, subalterno 20 ;
- *Immobilabile n. 9* : Via Don Minzoni 16/ 7, piano secondo, foglio 31, particella 404, subalterno 21;
- *Immobilabile n. 10* : Via Don Minzoni 16/8, piano secondo, foglio 31, particella 404, subalterno 22;
- *Immobilabile n. 11* : Via Don Minzoni 16/ 9, piano terzo, foglio 31, particella 404, subalterno 23;
- *Immobilabile n. 12* : Via Don Minzoni 16/ 10, piano terzo, foglio 31, particella 404, subalterno 24 ;
- *Immobilabile n. 13*: Via Don Minzoni 16/ 11, piano sottotetto, foglio 31, particella 404, subalterno 25.



Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
+39 0185 318414 copemilio@libero.it pieremilio.copello@geopec.it

del Conduttore dei beni con la quale comunicava la propria assenza sino al 16 ottobre u.s.;

- 12/ 10/ 2015 : l' Amministratrice unica della Società esecutata, più volte sollecitata telefonicamente dallo scrivente, inviava una delega al Conduttore per rappresentarla nel corso dei sopralluoghi ai beni ;

- 14/ 10/ 2015 : su richiesta del conduttore dei beni lo scrivente posticipava il sopralluogo al giorno 21 ottobre 2015, comunicandolo via p.e.c. al Legale della precedente ;

- 21/10/2015 : lo scrivente effettuava il primo sopralluogo ai beni ricadenti nella procedura alla presenza del Conduttore, che manifestava la volontà di non permettere riprese fotografiche;

- 21/ 10/ 2015 : lo scrivente porgeva istanza al Tribunale affinché disponesse in merito all'effettuazione o meno di riprese fotografiche all'interno dei locali, stante la perdurante opposizione manifestata dal Conduttore;

- 27/ 10/ 2015 : lo scrivente effettuava un secondo sopralluogo, alla presenza del Conduttore, senza poter accedere ai beni contraddistinti dai n. 3, 5, 6, 11 in quanto sub locate, secondo quanto dichiarato in quella sede dal Conduttore ;

- 29/ 10/ 2015 : a seguito di quanto visionato in loco , lo scrivente inviava richiesta al dott. Ing. G. Ottonello , Dirigente della Ripartizione VII – Gestione Territorio del Comune di Rapallo, per avere una indicazione scritta circa lo stato dei beni



*Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
+39 0185 318414 copemilio@libero.it pieremilio.copello@geopec.it*

Stima sommaria del bene

L'unità negoziale oggetto di procedura , ripresa nella sottostante fotografia,



ha, come meglio verrà specificato nell'apposito paragrafo, attuale destinazione alberghiera.

Presenta:

- buone caratteristiche intrinseche, tra le quali da segnalare le pregevoli finiture, la buona prospicienza, il buono stato di uso e manutenzione per le parti interne, ed il discreto stato di manutenzione per i prospetti di facciata ;
- buone caratteristiche estrinseche, essendo collocato in zona urbana di pregio.



Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
+39 0185 318414 copemilio@libero.it pieremilio.copello@geopec.it

Si deve evidenziare che l'unità negoziale è raggiungibile solo pedonalmente e nella zona, per altro, vi è difficoltà di parcabilità .

Per quanto attiene le situazioni giuridiche deve essere ribadito che l'unità negoziale è, dal punto di vista edilizio – urbanistico, a destinazione alberghiera.

Ai fini della valutazione dovrà essere, anche, considerato il perdurare della generale crisi del mercato immobiliare che riguarda anche questa tipologia di immobili oltrechè la ridottissima transazione commerciale per immobili con tale destinazione urbanistica.

Infatti le ricerche approfondite effettuate dallo scrivente presso i pubblici uffici dell'Agenzia delle Entrate hanno permesso di reperire, sulla piazza di Rapallo, due atti (comparabili), entrambe riferiti al 2010 per immobili con caratteristiche simili.

Si precisa, in oltre che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non fornisce dati di riferimento per questa tipologia di immobile.

Primo comparabile

Si trova in zona limitrofa a quella in cui ricade l'unità negoziale (immobile soggetto) ed ha caratteristiche molto assimilabili a quelle dell'unità negoziale da periziare .

L'immobile preso come comparabile infatti è anch'esso una ex villa padronale trasformata in albergo, elevato su tre piani oltre ad un piano sottostrada.



Dalla lettura delle planimetrie catastali allegate all'atto a firma Notaio U. Becchini del 01/06/2010 lo scrivente ha desunto, per calcolo sommario, una superficie commerciale lorda (S.C.L.) pari a mq. 855 circa.

L'unità negoziale oggetto di procedura, secondo i calcoli redatti dallo scrivente e meglio specificati nell'apposito paragrafo, ha una superficie commerciale lorda (S.C.L.) pari a mq. 859,86 circa .

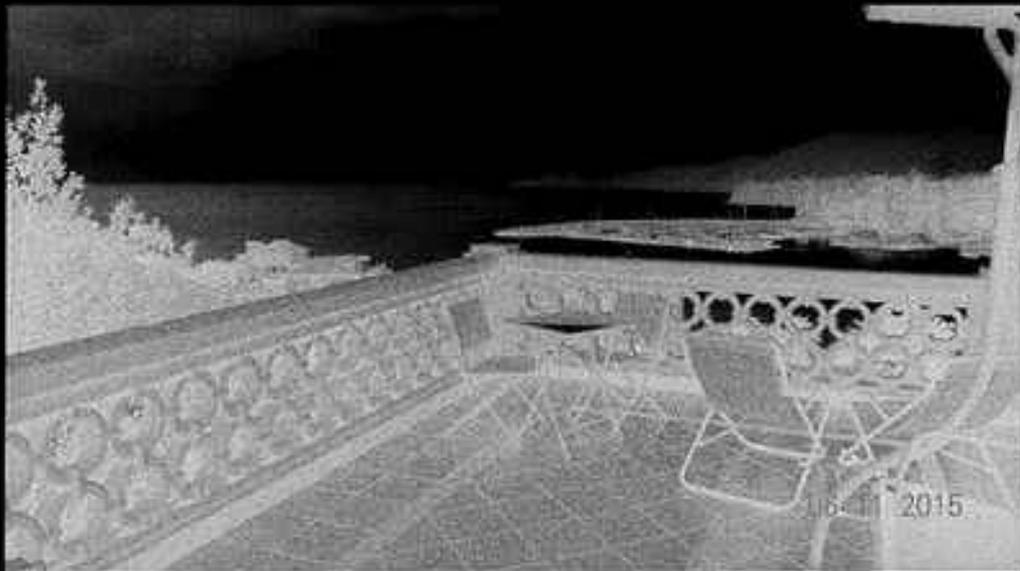
L'immobile comparabile è stato compravenduto, come dichiarato in atto, per la cifra di €. 1.730.000,00.

Tra i due immobili (immobile soggetto ed immobile comparabile) si hanno importanti affinità, quali l'essere collocati nella stessa fascia urbana, in zona con eguale contesto sociale, l'avere simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'avere la pressochè medesima S.C.L.

Va precisato che:

- l'immobile soggetto ha una migliore collocazione essendo in posizione più elevata rispetto al comparabile;
- l'immobile soggetto ha una migliore prospicienza rispetto al comparabile godendo di vista sul golfo del Tigullio, con scorci sul sottostante porto turistico di Rapallo e sul promontorio di Portofino, come evincibile dalla sottostante fotografia portata ad esempio.





- l'immobile soggetto ha una migliore collazione dal punto di vista dell'inquinamento acustico da traffico veicolare rispetto al comparabile;
- l'immobile soggetto ha una migliore distribuzione degli spazi interni rispetto al comparabile il cui piano seminterrato era adibito a cantine al momento della compravendita.

Secondo comparabile

Si trova in zona più centrale con riferimento al tessuto urbano comunale rispetto a quella in cui ricade l'unità negoziale oggetto di procedura.

Ha, inoltre, caratteristiche intrinseche ed estrinseche meno assimilabili a quelle dell'unità negoziale (immobile soggetto) ed a quelle del primo comparabile.

Secondo quanto evinto dalla lettura delle planimetrie catastali allegata all'atto a firma Notaio Rivara del 31/03/2010 lo



scrivente ha desunto, per calcolo sommario, una superficie commerciale lorda (S.C.L.) pari a mq. 350,00 circa.

Nell'atto pubblico viene dichiarato un valore pari ad €. 511.000,00.

Lo scrivente ritiene che il primo dei due comparabili possa rappresentare un miglior riferimento atto a definire il più probabile valore di stima dell'immobile.

In ragione di tutto quanto sopra indicato, tenendo in debita considerazione anche il decremento dei valori immobiliari dovuti alla perdurante crisi del mercato stesso, lo scrivente ritiene di indicare quale più probabile valore di stima la cifra di €. 1.800.000,00.

Si precisa che tale cifra verrà in appresso adeguata con i correttivi di stima previsti nell'apposito paragrafo richiesto dal quesito.

“c) Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile in lotti autonomi:..... ”

Come già indicato in premessa i beni oggetto di procedura costituiscono un lotto unico.

“1. identificazione del bene, comprensiva del confine e dei dati catastali..... omissis..... ”

Il bene è sito in Comune di Rapallo, Via Don Minzoni civ. 16 e viene così descritto nel pignoramento “ In Comune di Rapallo, Via Don Minzoni 16, con annesso giardino circostante..”



Nel pignoramento vengono indicati i seguenti beni:

- *Immobilabile n. 1*: fg. 31, particella 404, subalterno 13, di proprietà per l'intero (parte comune alle unità immobiliari di cui è procedura - atrio e vano scale) piano terreno , primo e secondo;

- *Immobilabile n. 2* : fg. 31, particella 404, subalterno 14, di proprietà per l'intero (parte comune alle unità immobiliari di cui è procedura - atrio e vano scale) piano terreno , primo e secondo;

- *Immobilabile n. 3* : fg. 31, particella 404, subalterno 15, di proprietà per l'intero (contraddistinto col n. 1) - piano terreno;

- *Immobilabile n. 4* : fg. 31, particella 404, subalterno 16, di proprietà per l'intero (contraddistinto col n. 2) - piano terreno;

- *Immobilabile n. 5* : fg. 31, particella 404, subalterno 17, di proprietà per l'intero (contraddistinto col n. 3) - piano primo;

- *Immobilabile n. 6* : fg. 31, particella 404, subalterno 18, di proprietà per l'intero (contraddistinto col n. 4) - piano primo;

- *Immobilabile n. 7* : fg. 31, particella 404, subalterno 19, di proprietà per l'intero (contraddistinto col n. 5) - piano primo;



Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
+39 0185 318414 copemilio@libero.it pieremilio.copello@geopec.it

- *Immobile n. 8* : fg. 31, particella 404, subalterno 20, di proprietà per l'intero (contraddistinto col n. 6) - piano secondo;

- *Immobile n. 9* : fg. 31, particella 404, subalterno 21, di proprietà per l'intero (contraddistinto col n. 7) - piano secondo;

- *Immobile n. 10*: fg. 31, particella 404, subalterno 22, di proprietà per l'intero (contraddistinto col n. 8) - piano secondo;

- *Immobile n. 11* : fg. 31, particella 404, subalterno 23, di proprietà per l'intero (contraddistinto col n. 9) - piano terzo;

- *Immobile n. 12* : fg. 31, particella 404, subalterno 24, di proprietà per l'intero (contraddistinto col n. 10) - piano terzo;

- *Immobile n. 13* : fg. 31, particella 404, subalterno 25, di proprietà per l'intero (contraddistinto col n. 11) - piano sottotetto.

Relativamente la reale consistenza del "giardino circostante" che nella vax (vedasi Allegato F) è identificata con il mappale 404, attualmente al N.C.E.U. ente urbano , lo scrivente in primis ha disaminato quanto compare nell'atto di pignoramento che fa riferimento all'atto del Notaio C. Rivara del 28.07.2014 rep. 178647 con il quale "..... si e' fatto luogo alla scissione della mutuataria mediante trasferimento di parte del suo



Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
+39 0185 318414 copemilio@libero.it pieremilio.copello@geopec.it

patrimonio alla neo costituita ” ed ancora che “..... a seguito del richiamato atto di scissione la SAF s.r.l. ha trasferito alla .. il debito derivante dai mutui ipotecari indicati ai punti a) , b) e c) nonché la proprietà dei beni sopra descritti ipotecati a garanzia dei detti mutui (in particolare in data 19.8.2014, n. p. 5222 , e' stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari il conferimento di detti beni dalla alla”

Lo scrivente ha quindi provveduto a reperire presso il Servizio di pubblicità immobiliare di Chiavari l'atto del Notaio Rivara del 19.8.2014, n. p. 5222, ove i beni trasferiti vengono così descritti “... .. piena proprietà dei seguenti immobili in comune di Rapallo fabbricato composto da piano terra e tre piani sovrastanti e mansarda con ingresso a levante da scalinata Don Minzoni confinante a sud con il mapp. 608 (nota del Perito : trattasi del map. 680) a ponente nord e levante il sub 12 del map. 404....”

Lo scrivente ha in oltre esaminato quanto compare sul contratto di mutuo del 29.04.2002, circa la descrizione degli immobili oggetto di ipoteca e precisamente:

“Descrizione dell'immobile oggetto di ipoteca - In comune di Rapallo distinto con il civico numero 16 di Via Don Minzoni FABBRICATO DA TERRA A TETTO svolgentesi su quattro piani, con annesso giardino circostante Omissis Anche a seguito di denuncia n.ro 2163 del 20.3.2002 in atti dal 20.3.2002 protocollo 92816. A migliore



Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
+39 0185 318414 copemilio@libero.it pieremilio.copello@geopec.it

Identificazione del fabbricato oggetto di ipoteca si allegano al presente atto sotto le lettere D,E,F,G,H,I,L,M,N,O,P i tipi planimetrici debitamente firmati”.

Ha provveduto, quindi, ad esaminare le planimetrie catastali allegare all'Atto con riferimento all'ex sub 1 ed all'ex sub 2 (piano terreno del fabbricato), sulle quali viene indicata una “corte comune” sui lati est, sud ed ovest del fabbricato.

Ha provveduto ad esaminare le planimetrie catastali di cui alla “denuncia n.ro 2163 del 20.3.2002 in atti dal 20.3.2002 protocollo 92816” reperite agli atti del Comune di Rapallo e anche su dette planimetrie viene indicata una “corte comune” sui lati est, sud ed ovest del fabbricato.

Ulteriori ricerche correlate non hanno dato esiti tali da poter definire quale possa essere l'estensione della c.d. “corte comune”, atteso che la vax reperibile agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizi Catastali non riporta in mappa il sedime del confinante immobile identificato con il subalterno 12 non oggetto di pignoramento.

In relazione a quanto visionato in loco ed a quanto indicato sulle planimetrie allegare al contratto di mutuo si presume che la più probabile estensione della c.d. “corte comune” ricadente anch'essa nel pignoramento sia quella qui sotto evidenziata in tratteggio arancio sulla fotocomposizione elaborata dallo scrivente .





Confini

I 13 beni indicati nel pignoramento costituiscono urbanisticamente, come già anticipato, una unica entità immobiliare (fabbricato) i cui confini sono, partendo da nord e proseguendo in senso orario : subalterno 12 della particella 404 del fg. 31 All. B, scalinata da Via Don Minzoni , mappali 680, 679, 403, del fg. 31 All. B, sotto il suolo, sopra il cielo.

Dati catastali

I beni risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Rapallo come segue, così come da visure storiche qui di seguito



Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
+39 0185 318414 copemilio@libero.it pieremilio.copello@geopec.it



Nel tempo vennero effettuati consistenti lavori atti a creare 11 unità indipendenti con dotazioni comuni.

L'accesso al fabbricato in cui ricadono i beni avviene percorrendo pedonalmente n. 64 gradini della scalinata pubblica che diparte da Via Don Minzoni e giunge a salita San Bartolomeo (vedasi fotografia sottostante)



Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
+39 0185 318414 copemilio@libero.it pieremilio.copello@geopec.it



Salendo , a tre quarti circa del percorso sulla scalinata, si giunge un cancello pedonale posto sulla sinistra che da l'accesso all'interno della proprietà (vedasi fotografia sottostante)

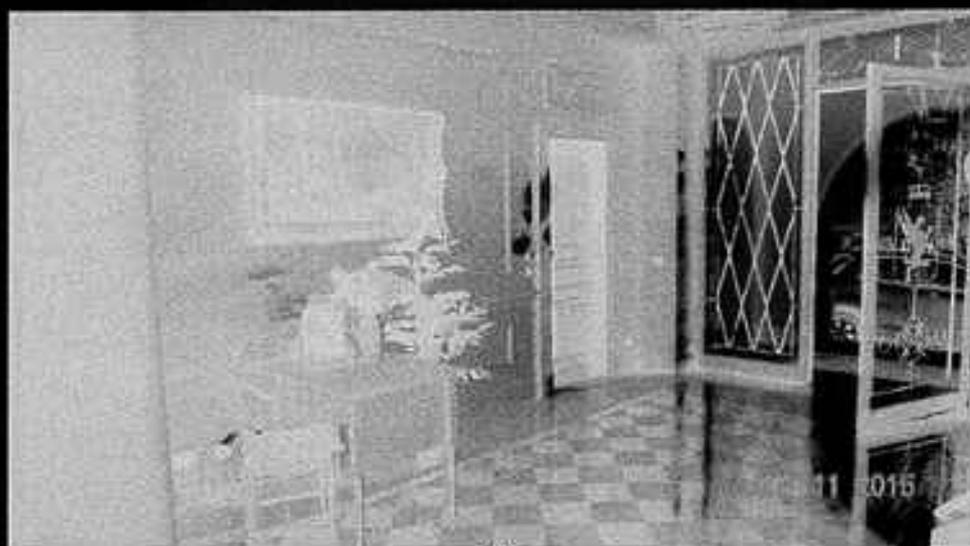
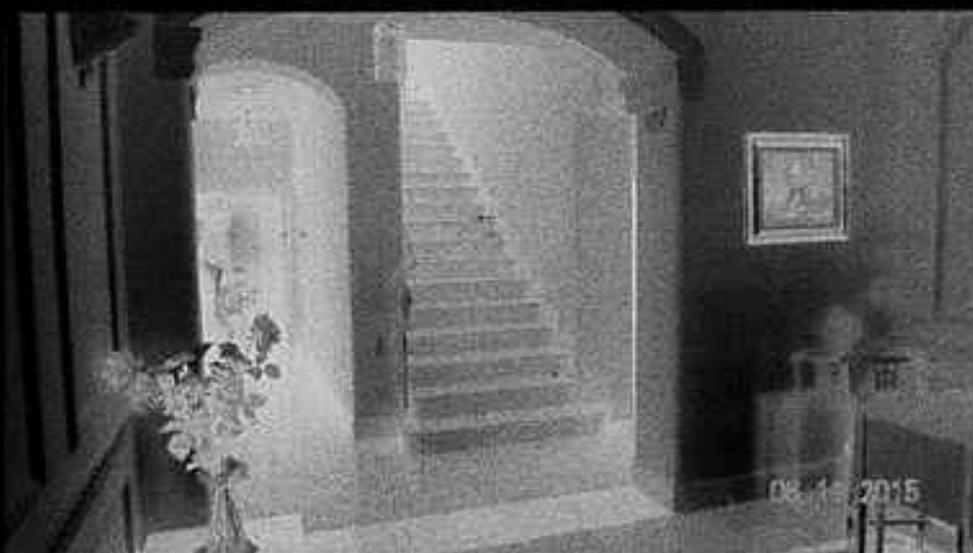


Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
+39 0185 318414 copemilio@libero.it pieremilio.copello@geopec.it

Si procede qui di seguito alla descrittiva dei 13 beni che compongono l'unità negoziale utilizzando, quale riferimento secondo quanto già detto, la numerazione indicata sull'atto pignoramento.

Beni n. 1 e n. 2

I beni n. 1 e n. 2, catastalmente censiti come subalterni 13 e 14, costituiscono le parti comuni (atrio e vano scale) atte all'utilizzo dei rimanenti beni oggetto di procedura.



- pag. n. 28 -

Relazione del Perito nell'Esecuzione Immobiliare R.Es. 449/15



Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
+39 0185 318414 copemilio@libero.it pieremilio.copello@geopec.it

Si precisa che dall'atrio si ha accesso anche ad altri beni non oggetto di pignoramento.

Bene n. 3 - subalterno 15, ex subalterno 1.

Il bene, identificato dalla proprietà col n. 1, posto al piano terreno del fabbricato si compone di:

- ingresso (vedasi fotografia sottostante)



soggiorno con cottura collocata entro apposito mobile (vedasi fotografia sottostante)



- pag. n. 29 -

Relazione del Perito nell'Esecuzione Immobiliare R.Es. 449/15

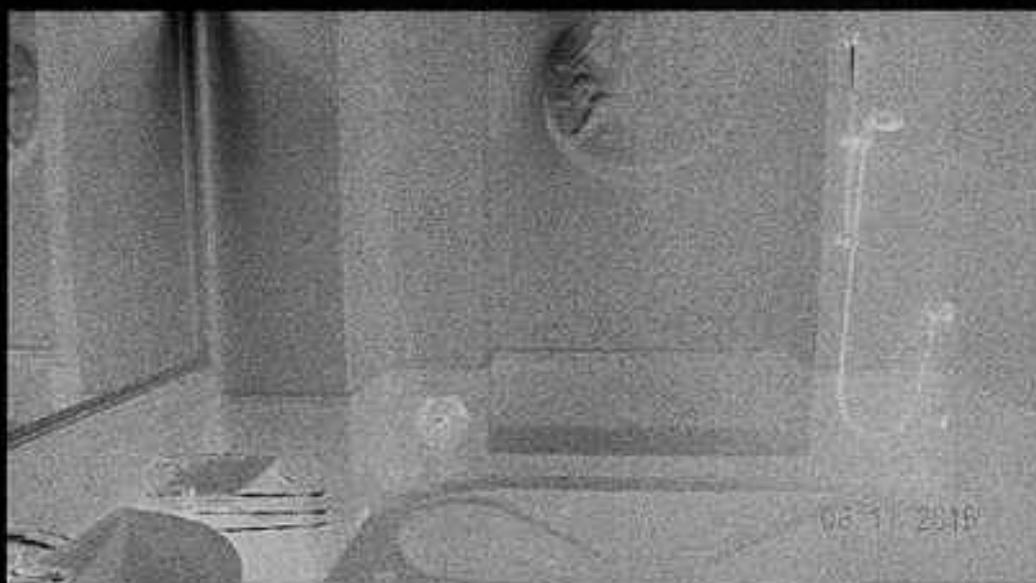


Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
+39 0185 318414 copemilio@libero.it pieremilio.copello@geopec.it

camera da letto (vedasi fotografia sottostante)

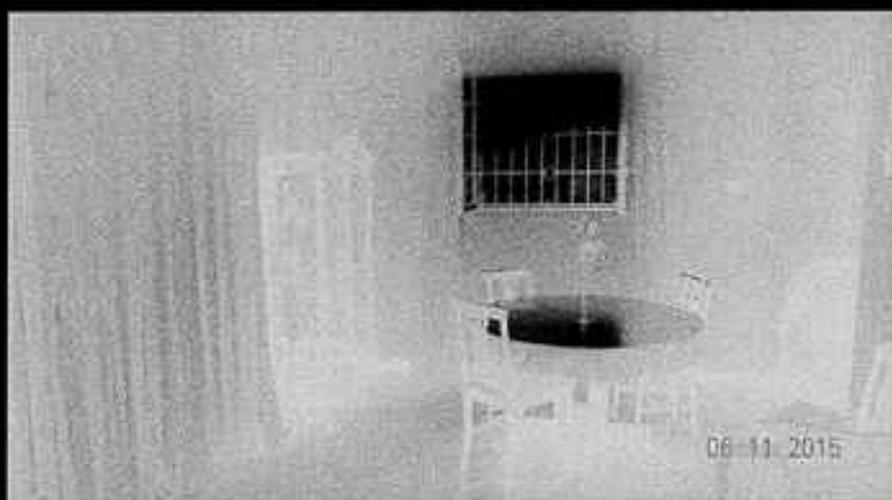


servizio igienico, cieco, con lavabo, bidet, tazza w.c., vasca idromassaggio, rivestimento ceramico sino a mt. 1,00 circa da terra (vedasi fotografia sottostante).



Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
+39 0185 318414 copemilio@libero.it pieremilio.copello@geopec.it

un ingresso – soggiorno (vedasi fotografia sottostante)



cucinino (vedasi fotografia sottostante)



L'altezza varia da mt. 3,00 a mt. 3,13, mentre è pari a mt. 2,53 nell'ingresso.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle in ceramica monocottura, le pareti sono rifinite con intonaco a civile tinteggiato con idropittura bianca.

Il portoncino di ingresso è blindato, le porte interne sono in legno, il serramento interno nella camera da letto è in p.v.c. con vetrocamera, quelli nel soggiorno sono in ferro senza vetrocamera.

Non sono presenti serramenti esterni, risulta installata una inferriata sulla finestra della camera da letto.

L'unità negoziale è dotata di impianto elettrico sottotraccia facente capo ad un interruttore magnetotermico, di impianto videocitofonico, di impianto T.V. e di impianto di condizionamento autonomo.

E' altresì dotata di impianto di riscaldamento, acqua calda sanitaria, facenti capo ad impianti di produzione comuni con le unità negoziali identificate con i n. 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 .

Bene n. 4 - subalterno 16, ex subalterno 2.

Il bene, identificato dalla proprietà col n. 2, posto al terreno del fabbricato, si compone di:

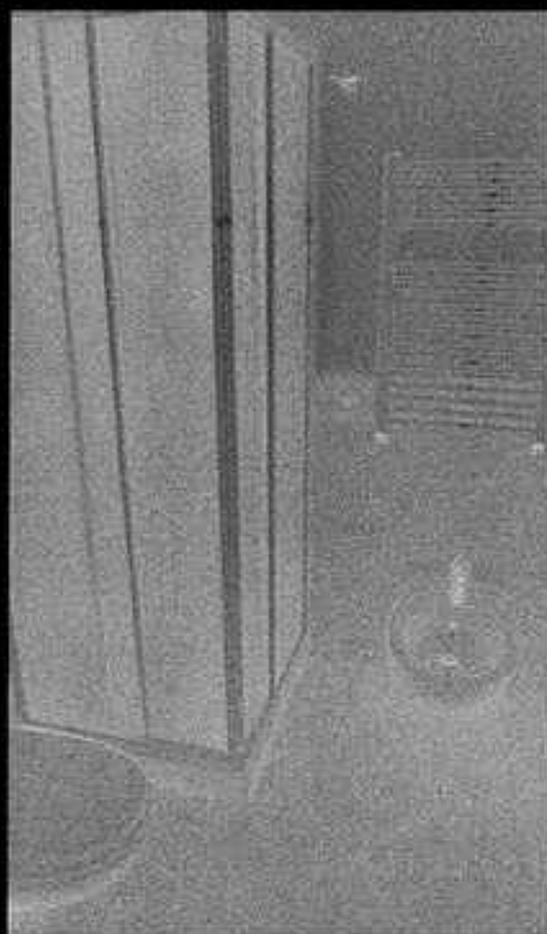


Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
+39 0185 318414 copemilio@libero.it pieremilio.copello@geopec.it

camera da letto (vedasi fotografia sottostante)



servizio igienico, cieco,
dotato di lavabo, bidet,
tazza w.c., doccia,
rivestimento ceramico sino
a circa mt. 1,00 da terra
(vedasi fotografia a lato)



- pag. n. 33 -

Relazione del Perito nell'Esecuzione Immobiliare R.Es. 449/15



Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
+39 0185 318414 copemilio@libero.it pieremilio.copello@geopec.it

L'altezza varia da mt. 3,10 a mt. 3,17.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle in ceramica monocottura, le pareti sono rifinite con intonaco a civile tinteggiato con idropittura bianca.

Il portoncino di ingresso è blindato, le porte interne sono in legno, i serramenti interni sono in p.v.c. ad eccezione nel cucinino ove sono realizzati in ferro con vetrocamera, non sono presenti serramenti esterni mentre risultano installate inferiate a protezione delle finestre.

La finestra della camera da letto dà su una intercapedine.

L'unità negoziale è dotata di impianto elettrico sottotraccia facente capo ad un interruttore magnetotermico, di impianto videocitofonico, di impianto T.V. e di impianto di condizionamento autonomo.

E' altresì dotata di impianto di riscaldamento, acqua calda sanitaria, facenti capo ad impianti di produzione comuni con le unità negoziali identificate con i n. 2-3-4-5-6-7-8.

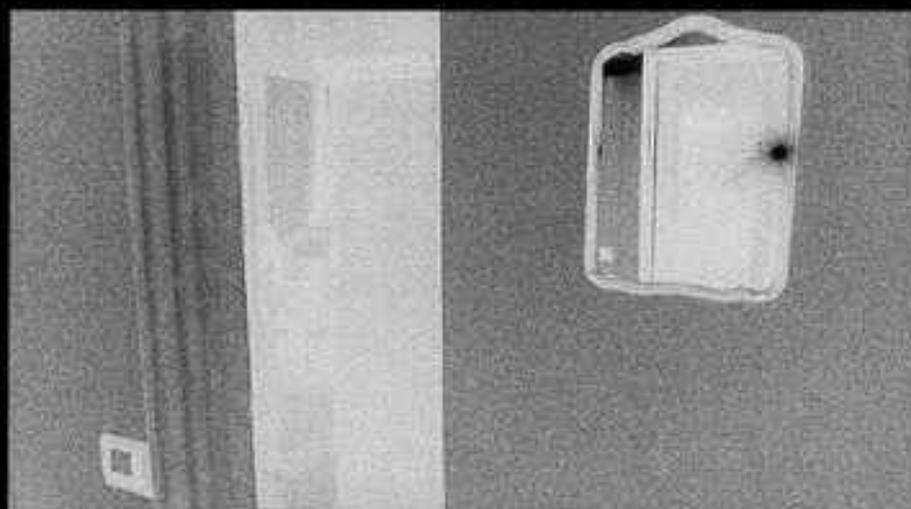
Bene n. 5 - subalterno 17, ex subalterno 3.

Il bene, identificato dalla proprietà col n. 3, posto al piano terreno del fabbricato, si sviluppa su due livelli e si compone di:

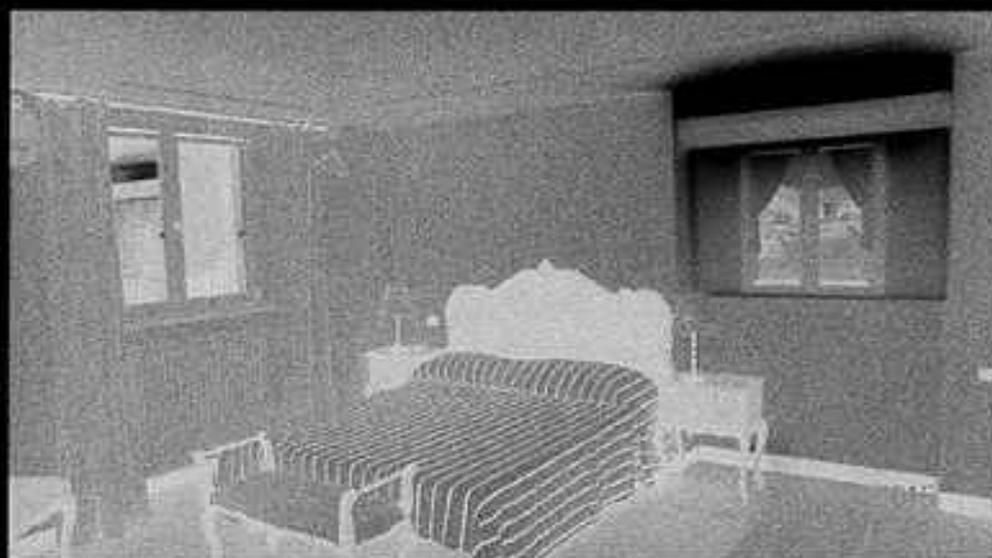
- al piano corrente ingresso-disimpegno, ripreso nella sottostante fotografia



Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
+39 0185 318414 copemilio@libero.it pieremilio.copello@geopec.it



camera da letto(vedasi fotografia sottostante)



bagno, con propria finestra, dotato di lavabo, bidet, tazza w.c., vasca, rivestimento ceramico sino a circa mt. 1,00 da terra (vedasi fotografia sottostante)



Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
+39 0185 318414 copemilio@libero.it pieremilio.copello@geopec.it

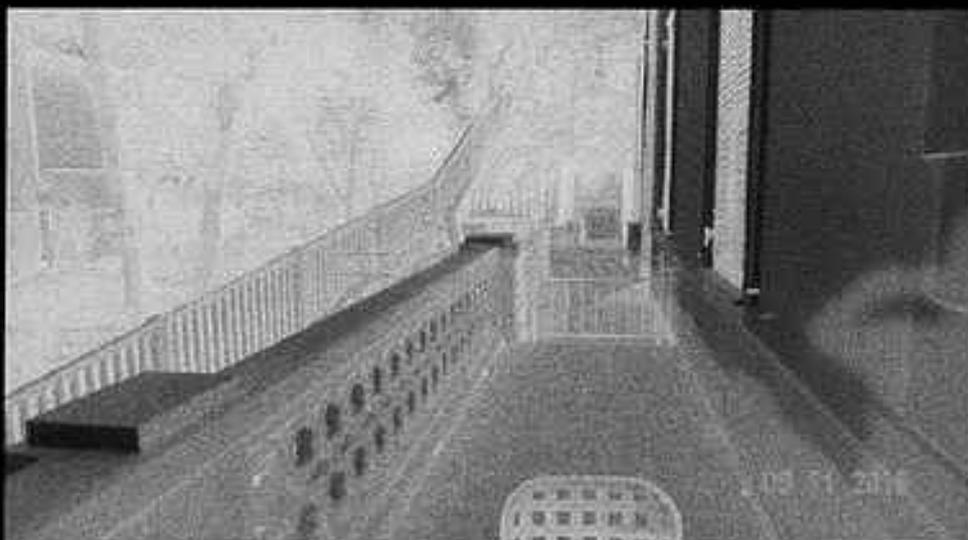


soggiorno con cottura collocata entro apposito mobile (vedasi
fotografia sottostante)



Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
+39 0185 318414 copemilio@libero.it pieremilio.copello@geopec.it

terrazzo (vedasi fotografia sottostante)

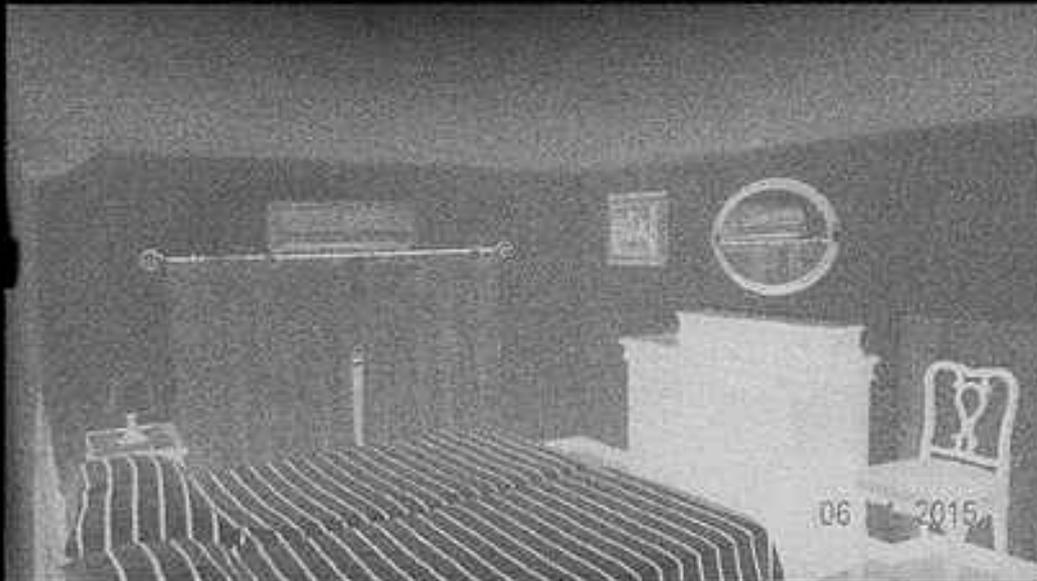


- nel soppalco, raggiungibile dal soggiorno tramite scaletta in acciaio



Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
+39 0185 318414 copemilio@libero.it pieremilio.copello@geopec.it

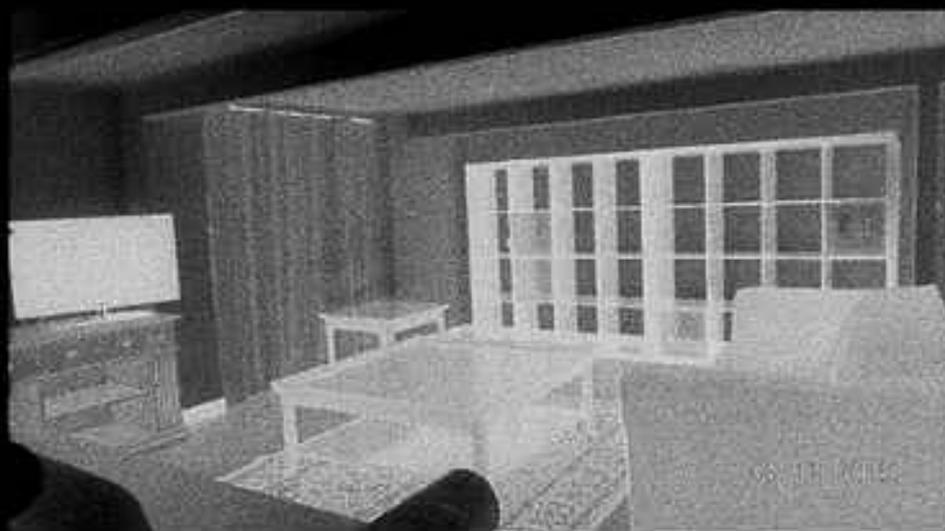
una camera da letto (vedasi fotografia sottostante)



un servizio igienico, cieco, completo di lavabo, bidet, tazza w.c., doccia, rivestimento ceramico sino a circa mt. 1,00 da terra (vedasi fotografia sottostante)



ed un vano aperto sul soggiorno.



L'altezza varia da zona a zona:

- al piano correte l'altezza varia da mt. 4,30 a mt. 2,40 nella camera, nel servizio igienico ed in parte del soggiorno;
- nella porzione di soggiorno non soppalcata l'altezza risulta pari mt. 4,30;
- nella zona soppalcata risulta pari a mt. 1,80.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle in ceramica monocottura, le pareti sono rifinite con intonaco a civile tinteggiato con idropittura bianca.

Il portoncino di ingresso è blindato, le porte interne sono in legno, i serramenti interni sono in p.v.c., i serramenti esterni sono persiane in legno.

L'unità negoziale è dotata di impianto elettrico sottotraccia facente capo ad un interruttore magnetotermico, di impianto



Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
+39 0185 318414 copemilio@libero.it pieremilio.copello@geopec.it

videocitofonico, di impianto T.V. e di impianto di condizionamento autonomo.

E' altresì dotata di impianto di riscaldamento, acqua calda sanitaria, facenti capo ad impianti di produzione comuni con le unità negoziali identificate con i n. 2-3-4-5-6-7-8.

Bene n. 6 – subalterno 18, ex subalterno 4.

Il bene, identificato dalla proprietà col n. 4, posto al primo piano del fabbricato, si sviluppa su due livelli e si compone di:

- al piano corrente : soggiorno-ingresso con cottura collocata entro apposito mobile (vedasi fotografia sottostante)

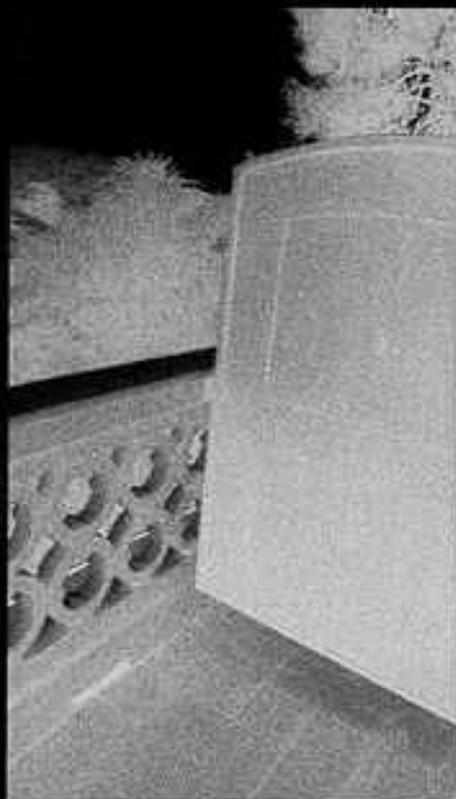


Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
+39 0185 318414 copemilio@libero.it pieremilio.copello@geopec.it

- bagno cieco, completo di lavabo, doccia, bidet, tazza w.c., con pareti rivestite in ceramica sino a circa mt. 1,00 da terra (vedasi fotografia sottostante)



- terrazzino fronte mare (vedasi fotografia a lato)



- pag. n. 41 -

Relazione del Perito nell'Esecuzione Immobiliare R.Es. 449/15

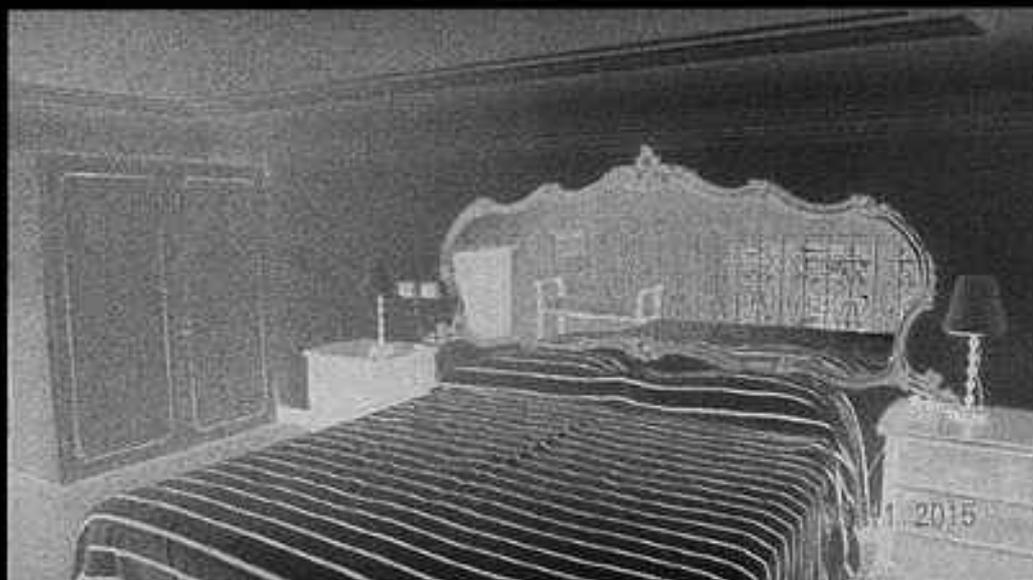


Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
+39 0185 318414 copemilio@libero.it pieremilio.copello@geopec.it

- nel soppalco, raggiungibile dal soggiorno tramite scaletta in acciaio (vedasi fotografia a lato)



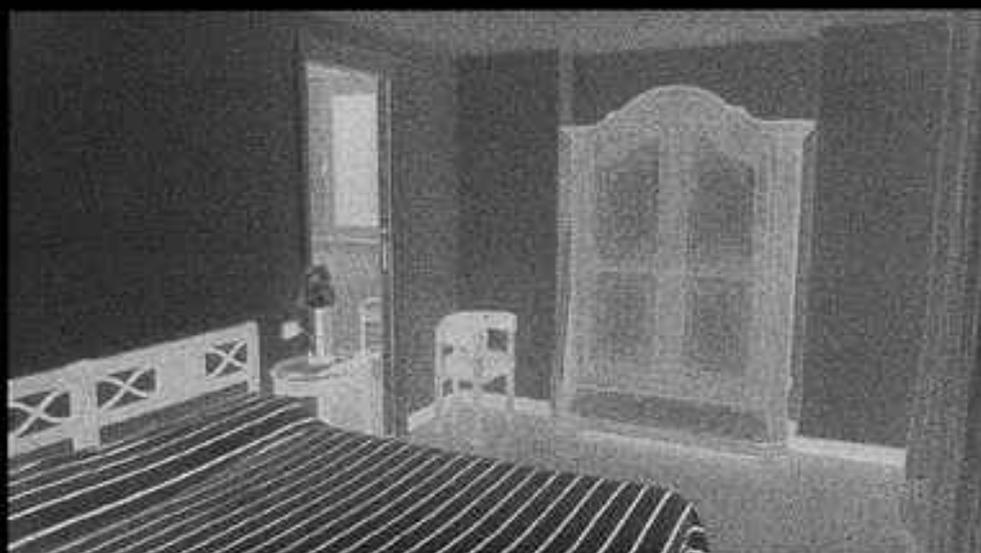
trova collocazione la zona notte.



Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
+39 0185 318414 copemilio@libero.it pieremilio.copello@geopec.it



camera da letto (vedasi fotografia sottostante)



bagno, con propria finestra, completo di lavabo, bidet, tazza w.c., doccia, rivestimento ceramico sino a circa mt. 1,00 da terra (vedasi fotografia sottostante)



Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
+39 0185 318414 copemilio@libero.it pieremilio.copello@geopec.it



terrazzino (vedasi fotografia a lato)



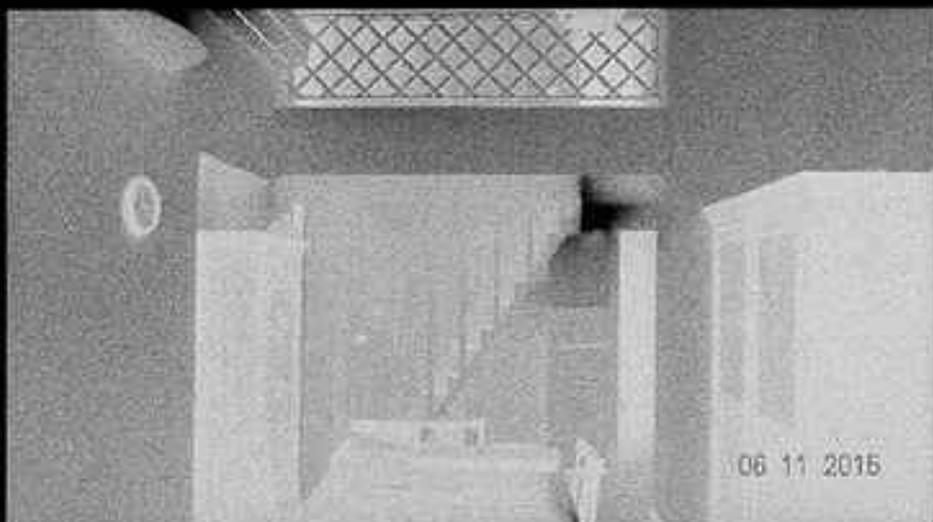
- pag. n. 45 -

Relazione del Perito nell'Esecuzione Immobiliare R.Es. 449/15



Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
+39 0185 318414 copemilio@libero.it pieremilio.copello@geopec.it

- nel soppalco, raggiungibile dal soggiorno tramite scaletta in acciaio :

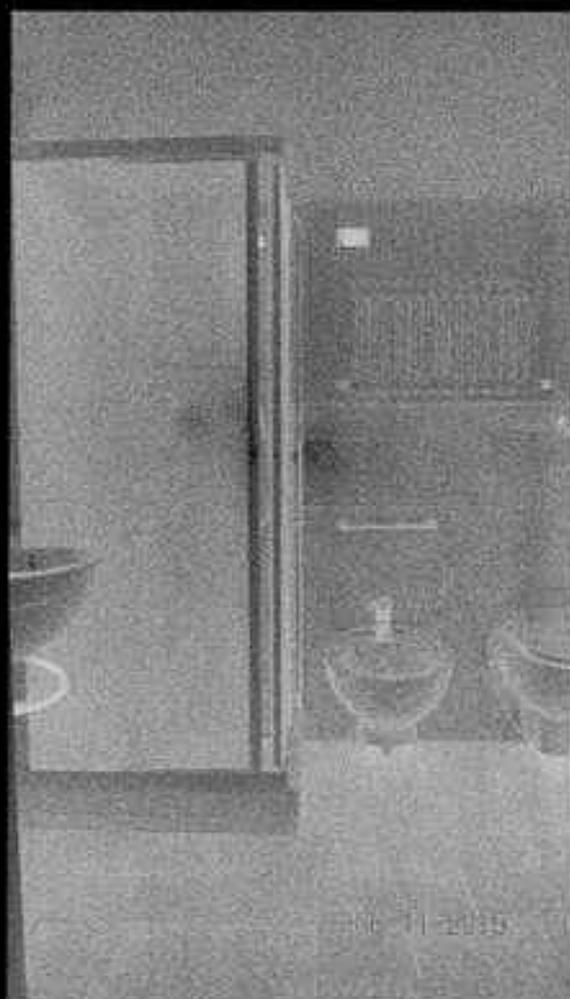


camera da letto



Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
+39 0185 318414 copemilio@libero.it pieremilio.copello@geopec.it

servizio igienico, con propria finestra, completo di lavabo, bidet, tazza w.c., doccia, rivestimento ceramico sino a circa mt. 1,00 da terra (vedasi fotografia sottostante)



e un rispostiglio.

