
TRIBUNALE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
BANCA CARIGE S.P.A.

contro

Signori: _____

N. Gen. Rep. **000747/15**

Giudice Dr. DAVINI FRANCO

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

Heimdall Studio - www.hestudio.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. Franco DAVINI, nella seduta del 23.12.2015, ha accettato l'incarico affidatogli in occasione del giuramento di rito.

PREMESSA

A seguito del sopralluogo e delle verifiche eseguite nell'immobile oggetto della presente vertenza, sulla scorta della documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate di Genova, la Conservatoria dei Beni Immobiliari di Genova, e dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ronco Scrivia, 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. Franco DAVINI, con provvedimento emanato nella seduta del 23.12.2015, ha prestato il giuramento di rito in data 13.01.2016 ed, in tale occasione, ha disposto l'inizio delle operazioni peritali presso l'alloggio oggetto di causa e più precisamente nel Comune di Ronco Scrivia, in Via IV Novembre civico 33.

Per lo svolgimento del sopralluogo lo scrivente in primo luogo ha richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Ronco Scrivia il più aggiornato certificato di



residenza dell'esecutata, onde inviare al giusto indirizzo idonea comunicazione per concordare la data di ispezione.

Con propria nota raccomandata del 02.02.2016 la proprietà era invitata a presenziare al sopralluogo stabilito per il giorno 10.02.2016 presso i luoghi di causa ubicati a Ronco Scrivia in Via IV Novembre 33; alla data stabilita tuttavia lo scrivente non ha potuto esperire l'ispezione causa assenza di qualsivoglia soggetto avente potestà sull'immobile.

Alle ore 17.00 della data stabilita, ottenuta preventivamente la garanzia da parte della proprietà di poter accedere, lo scrivente si presentava presso l'alloggio sopra citato, unitamente a suoi collaboratori, per eseguire la scrupolosa osservazione dell'unità immobiliare e la sua precisa misurazione, utile ed indispensabile per descrivere, dettagliare e stimare il valore di mercato come da incarico ricevuto.

Poiché lo scrivente otteneva dal comune di Ronco Scrivia copia dei progetti edilizi in data 29.02.2016, essendo decorso il termine per la presentazione della consulenza, era richiesta all'Ill.mo Giudice del Tribunale una proroga di 30 giorni, favorevolmente accolta con provvedimento del 16.03.2016.

VALUTAZIONE DI MERITO

Il quesito proposto dall'Illustrissimo Giudice può essere scomposto in singole domande onde poter rispondere a ciascuna di queste nella maniera più chiara ed adeguata.



Il bene oggetto della presente è un edificio unifamiliare sito nel comune di Ronco Scrivia, nella località periferica denominata Borgo Fornari, in Via IV Novembre civico 33.

Il fabbricato in argomento fu edificato in epoca molto remota, sicuramente prima del 1942 in quanto, a parte la tipologia strutturale tipica delle costruzioni dei primi anni del Novecento, lo stesso è stato censito come primo impianto nel Catasto Fabbricati fin dal 1939. A seguito delle ricerche presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune, è emerso che i primi interventi volti alla riqualificazione del bene, sono stati rilasciati all'odierna proprietaria solo dopo che questa ne aveva acquistato la titolarità.

Sotto il profilo tecnico-amministrativo lo scrivente ha rilevato alcune criticità non insanabili ovvero:

- una prima richiesta nel 2009 per la ristrutturazione dell'edificio mediante il rilascio di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 24 della L.R. 16/2008 non si è perfezionata; la proprietà non diede infatti riscontro alla richiesta di integrazioni formulate dal comune;
- nel 2012 la proprietà inoltrò una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A. ai sensi dell'art. 21bis della L.R. 16/2008) per la manutenzione straordinaria dell'immobile; tuttavia a seguito di un sopralluogo del comune con accertamento di opere eseguite senza titolo, fu emessa un'ordinanza di sospensione lavori ;



- a seguito di quanto sopra nel mese di novembre del 2012 la proprietà avanzò una richiesta di Sanatoria per opere eseguite senza permesso, a tutt'oggi pendente causa la mancata produzione di integrazioni richieste dal comune per la regolarizzazione delle opere.

Lo scrivente ritiene che depositando i documenti richiesti dal Comune, versando le oblazioni previste dalle vigenti norme in materia, gli oneri previsti quali contributo di costruzione, infine aggiornando la planimetria catastale, l'immobile potrebbe conseguire l'auspicata piena legittimità.

Trattasi di un piccolo edificio unifamiliare di modeste dimensioni, posto in fregio alla strada a forte affluenza veicolare denominata Via IV Novembre, distaccato dalla carreggiata da piccolo cortile e marciapiede, articolato su due piani, addossato ad altri fabbricati di terze proprietà, avente la struttura portante in pietrame, la copertura a due falde con tetto in tegole rosse, ed i prospetti allo stato odierno molto degradati e necessitanti di un totale rinnovamento (anche ai fini del contenimento energetico previste dalle vigenti norme in materia D.Lgs 192/2005 e L.R. 22/2007). Internamente la residenza è stata integralmente riqualificata sia sotto il profilo edile sia in quello impiantistico; le finiture sono di livello medio/alto ed i locali abitativi comprendono un ingresso sul soggiorno e cucina al piano terra, camera, cameretta e bagno al piano primo, sottotetto di esigue dimensioni con altezza massima di cm 155, dotato di velux, accessibile da disagiata botola, lasciato allo stato rustico ed utilizzato quale zona di sgombero per il deposito di materiale vario.



La superficie commerciale omnicomprensiva dell'unità immobiliare è di circa 78,00 mq, quella netta privata dei coefficienti riduttivi è di circa 54,00 mq ai quali si devono sommare circa 17 mq di cortile.

Le altezze interne pur essendo pari a cm 240 inferiori a quelle stabilite dal D.M. 05.07.1975, erano già tali in epoca remota, in quanto riportate con valore minore fin dalla planimetria catastale del 1939.

L'immobile è censito in Catasto come A/5 ovvero abitazione ultra popolare.

Le finiture interne come già detto sono buone con murature intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle al piano terra ed in parquet di legno al piano superiore, entrambi in buone condizioni, serramenti interni in legno con specchiature di vetro, portoncino di ingresso in legno, protezioni in forma di persiane alla genovese, rivestimenti ceramici nel bagno (anche il pavimento) per un'altezza di circa cm 170, impianto elettrico ed idro-termo-sanitario nuovi, corpi scaldanti in acciaio.

Gli impianti in quanto nuovi, devono essere dotati di dichiarazione di conformità dagli installatori ai sensi del D.M 37/2008.

Poiché l'alloggio è privo dell'Attestato di Certificazione Energetica di cui al D.Lgs 192/2005 e L.R. 22/2007, lo scrivente lo ha predisposto (n. 12738 del 18.03.2016) e lo ha allegato alla documentazione in calce alla presente.



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. € 620, max € 870. Nella personale valutazione lo scrivente ha ritenuto di portare in stima un piccolo edificio unifamiliare in buone condizioni interne, ma in pessime condizioni esterne con i prospetti integralmente da rinnovare, facilmente accessibile, ubicato in una zona periferica e dotata di esigui servizi di quartiere, oltre che di pochi esercizi commerciali di vendita. L'unità in argomento non possiede posto auto ma la zona non presenta particolari problemi per parcheggiare.

In considerazione di quanto sopra, e poiché il bene ha necessità di essere regolarizzato sia sotto il profilo tecnico-amministrativo sia in quello catastale, lo scrivente ha individuato un prezzo unitario a mq pari ad € 600,00, leggermente inferiore al minimo edito dall'Agenzia delle Entrate, pur tuttavia ritenuto da chi scrive assolutamente congruo con l'oggetto di stima.

Nel particolare si propone il seguente schema descrittivo:

**Beni in Ronco Scrivia (Genova) Via IV Novembre 33
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato unifamiliare di tipo popolare sito in Ronco Scrivia (Genova) frazione Borgo Fornari Via IV Novembre 33. Composto da ingresso/soggiorno, cucina, camera, cameretta, bagno, corridoio, sottotetto e cortile posto al piano Terra e primo; sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **78,61**



Identificato al catasto fabbricati: intestato alla Signora nata a
- foglio 28 mappale 90
categoria A/5, classe 1, superficie catastale 80, composto da vani 4,5, posto al piano T-1, -
rendita: Euro199,87.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico sostenuto con
parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
industriali i principali centri limitrofi sono Ronco Scrivia e
Busalla.
Collegamenti pubblici (km): autostrada (4).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig.ra Annalisa Paderi 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. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto Notarile Pubblico - Concessione a
Garanzia di Mutuo a favore di **BANCA CARIGE S.P.A. COD.FISC.
03285880104, contro Signora nata a il**
- cod.fisc. a firma di Notaio BONINI
Francesco di Ronco Scrivia in data 29/06/2009 ai nn. 50146/10295 iscritto a
Genova in data 02/07/2009 ai nn. Reg.Gen.20944 - Reg.Part.3911
importo ipoteca: € 88.000
importo capitale: € 44.000

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario - Verbale di Pignoramento Immobili a
favore di **BANCA CARIGE S.P.A. cod.fisc. 03285880104** contro Signora

a firma di Ufficiale Giudiziario in data 14/09/2015 ai nn. 9225/2015
trascritto a Genova in data 14/03/2016 ai nn. Reg.Gen.24158 - Reg.Part.18004 -
Atto di precetto della somma di Euro 40802,35 oltre interessi e successivi.

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: La pratica edilizia volta al rilascio del
Permesso di Costruire in Sanatoria presentata il 06.11.2012 deve essere definita
con la presentazione dei documenti richiesti dal Comune con nota 7236/2012
regolarizzabili mediante Permesso di Costruire in Sanatoria art. 43 L.R. 16/2008
Tra i documenti integrativi richiesti dal Comune ci sono le dichiarazioni di
conformità degli impianti elettrico ed idro-termo-sanitari da parte della ditta
installatrice. Inoltre è necessario affidare incarico a professionista strutturale per
deposito pratica cemento armato / opere metalliche alla Città Metropolitana di
Genova.

Preparazione documentazione integrativa: € 5.000,00

Oneri totali: € 5.000,00



4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Aggiornamento della planimetria catastale regolarizzabile mediante pratica DOC-FA

Aggiornamento toponomastica e planimetria catastale: € 700,00

Oneri totali: € 700,00

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:

Signora

in qualità di proprietaria per 36/36 - proprietaria dal 29/06/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio BONINI Francesco di Ronco Scrivia in data 29/06/2009 ai nn. 50145/10294, trascritto a Genova in data 02/07/2009 ai nn. Reg. Gen.20942 - Reg. Part.14580

6.2 Precedenti proprietari:

;proprietario da data antecedente il ventennio al 10/03/1979 in forza di denuncia di successione a firma di Agenzia Entrate Milano 4 - Atto per causa di morte del 05.12.1965 in data 22/10/2002 ai nn. 12337/94 trascritto a Genova in data 19/07/2004 ai nn. Reg.Gen.36097 - Reg.Part.22085;

in qualità di proprietaria per 1/5. proprietario da data antecedente il ventennio al 06/02/2001 in forza di Riunione di Usufrutto a firma di Denuncia nei passaggi per causa di morte in data 10/03/1979;

in qualità di proprietaria per 1/4; Signor

in qualità di proprietaria per 1/4. proprietario dal 06/02/2001 al 30/10/2001 in forza di denuncia di successione a firma di Ufficio del Registro Milano - Atto per causa di morte del 06.02.2001 in data 30/09/2001 ai nn. 3531/2001 trascritto a Genova in data 11/09/2003 ai nn. Reg.Gen.32757 - Reg.Part.19779 Eredi per legge i 4 fratelli;



in qualità di proprietaria per1/4; Signor

in qualità di proprietaria per1/4. proprietario dal
30/10/2001 al 03/10/2002 in forza di denuncia di successione a firma di Ufficio del
Registro Milano - Atto per causa di morte del 30.10.2001 in data 20/03/2003 ai nn.
671/2002 trascritto a Genova in data 22/06/2004 ai nn. Reg.Gen.30042 - Reg.Part.18353
Erede per legge della signora

in qualità di proprietaria per1/4. proprietario dal
03/10/2002 al 09/01/2003 in forza di denuncia di successione a firma di Ufficio del
Registro Milano - Atto per causa di morte del 03.10.2002 in data 11/03/2003 ai nn.
392/2003 trascritto a Genova in data 22/06/2004 ai nn. Reg.Gen.30038 - Reg.Part.18349
Erede per legge della signora

in qualità di proprietario per1/4; Signora

in qualità di proprietaria per1/8; Signor

in qualità di proprietario per1/8; Signor

in qualità di proprietaria per1/4. proprietario dal 09/01/2003 al 12/04/2005 in forza di
denuncia di successione a firma di Ufficio del Registro Milano - Atto per causa di morte
del 09.01.2003 in data 17/06/2003 ai nn. 992/2003 trascritto a Genova in data 06/11/2003
ai nn. Reg.Gen.40458 - Reg.Part.24404 Erede per legge della signora

in qualità di proprietaria per

in qualità di proprietario per 5/36; Signora

in qualità di proprietaria per

in qualità di proprietaria per 10/36. proprietario dal 12/04/2005 al
29/06/2009 in forza di denuncia di successione a firma di Ufficio del Registro Milano -
Atto per causa di morte del 12.04.2005 in data 28/09/2005 ai nn. 1428/2005 trascritto a
Genova in data 05/10/2005 ai nn. Reg.Gen.53066 - Reg.Part.33588 Erede per legge la
moglie ed i nipoti.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **P.E. n. Pratica Edilizia 25/2009** per lavori di Ristrutturazione edilizia intestata a Sig.ra
Permesso di Costruire presentata in data 25/09/2009 - n. prot. 6224. Il titolo
edilizio non è stato rilasciato. La pratica non si è definita in quanto il Comune ha richiesto con
nota del 09.10.2009 n.prot. 6605 documenti integrativi mai inoltrati dalla richiedente;



- **Pratica Edilizia** per lavori di Opere di manutenzione straordinaria intestata a Signora Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 08/08/2012 - n. prot. 4946; il titolo abilitativo non si è definito. La pratica non si è definita in quanto il Comune ha effettuato un sopralluogo in data 13.08.2012 ed ha riscontrato l'esecuzione di opere senza autorizzazione. E' stata emessa l'Ordinanza n. 08/2012 di sospensione degli effetti della SCIA;

- **P.E. n. Pratica Edilizia 28/2012** per lavori di Opere interne e di manutenzione straordinaria della copertura intestata a Signora Permessi di Costruire in Sanatoria presentata in data 06/11/2012 - n. prot. 6886. Il titolo edilizio in sanatoria non è stato rilasciato. La pratica non si è definita in quanto il Comune ha richiesto con nota del 20.11.2012 n. prot. 7236 documenti integrativi mai inoltrati dalla richiedente.

Descrizione **unifamiliare di tipo popolare** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato unifamiliare di tipo popolare sito in Ronco Scrivia (Genova) frazione Borgo Fornari Via IV Novembre 33.

Composto da ingresso/soggiorno, cucina, camera, cameretta, bagno, corridoio, sottotetto e cortile posto al piano Terra e primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **78,61**.

Identificato al catasto fabbricati: intestato alla Signora

- foglio 28 mappale 90 categoria A/5, classe 1,

superficie catastale 80, composto da vani 4,5, posto al piano T-1 - rendita: Euro 199,87.

L'edificio è stato costruito nell'anteguerra, ristrutturato nel 2009/2012

L'unità immobiliare è identificata con il civico 33, ha un'altezza interna di circa cm 240.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Z.A.1

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ingresso/soggiorno	Sup. reale lorda	21,10	1,00	21,10
	Sup. reale netta	16,05	1,00	16,05
cucina	Sup. reale lorda	16,32	1,00	16,32
	Sup. reale netta	12,10	1,00	12,10
camera	Sup. reale lorda	13,90	1,00	13,90
	Sup. reale netta	10,08	1,00	10,08
cameretta	Sup. reale lorda	11,07	1,00	11,07
	Sup. reale netta	7,56	1,00	7,56
bagno	Sup. reale lorda	6,00	1,00	6,00
	Sup. reale netta	4,67	1,00	4,67
corridoio	Sup. reale lorda	3,44	1,00	3,44
	Sup. reale netta	2,60	1,00	2,60
sottotetto	Sup. reale lorda	3,24	0,50	1,62
	Sup. reale netta	0,91	0,50	0,46
cortile	Sup. reale lorda	17,21	0,30	5,16
	Sup. reale lorda	92,28		78,61
	Sup. reale netta	53,97		53,51

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: da verificare tramite indagine strutturale.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a chiocciola, materiale: acciaio, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.



Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: pessime.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica PT e doghe di legno P1, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: pellets, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: da collaudare.

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 Agenzia delle Entrate di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Genova, ufficio tecnico di Ronco Scrivia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: 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
A	unifamiliare di tipo popolare	78,61	€ 47.167,80	€ 47.167,80

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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.075,17
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 5.700,00
	Nessuno



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 40.092,63**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 34.392,63**

Nella speranza di aver chiarito e soddisfatto in maniera esaustiva sulle questioni formulatemi dall'Ill.mo Giudice Istruttore nell'udienza del 13.01.16, resto a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti, e chiudendo la presente relazione composta da n. 13 pagine, colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

Rapallo, venerdì 25 marzo 2016

il perito
Geom. MICHELE LAZZERONI



ELENCO DOCUMENTAZIONE

Elenco della documentazione presente nel fascicolo

- nota di trascrizione	X
- estratto mappa	X
- certificato catastale attuale	X
- certificato ipotecario	X
- relazione notarile	
- certificato di destinazione urbanistica	
- scheda catastale	X
- affissione all'albo del Tribunale	
- pubblicazione sul FAL	
- avviso ai creditori	X
- avviso ai comproprietari	X
- Istanza Sanatoria Edilizia del 2012	X
- Richiesta Integrazioni del Comune	X
- Rilievo Stato Attuale	X
- Attestato Prestazione Energetica	X
- Documentazione Fotografica	X