

S I M O N E A R D I G O ' A R C H I T E T T O

Piazza Marsala, 4/6a - 16122 Genova
mobile +39 347 0554683 -- fax 010 8632090
e-mail: simoneardigo@saworkshop.com
PEC: simone.ardigo@archiworldpec.it
Cod. fis. RDGSMN71M10F205G - Part. IVA 02558950131

Tribunale di Genova



R.G. esecuzione 294/2016
G.E.: Dott. PAOLA ZAMPIERI

██
Creditore procedente

contro

██
Debitore esecutato

Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Beni Immobili siti in
Via Ghizolfo, civico 20, interno 3
Comune di Rapallo (Genova)



Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.294/2016 - Via Ghizolfo 20 A int. 3 - Rapallo (GE)

Sommario

CAPITOLO PRIMO.....	3
Premessa.....	3
CAPITOLO SECONDO	5
Beni pignorati oggetto di stima.....	5
CAPITOLO TERZO	5
Operazioni preliminari e sopralluogo	5
CAPITOLO QUARTO	6
Descrizione del bene	6
Descrizione generale	6
Descrizione del fabbricato.....	6
Descrizione alloggio oggetto di stima.....	6
Consistenza	7
Confini.....	8
Dati catastali	8
Stato di occupazione	9
Destinazione urbanistica e vincoli	9
Regolarità edilizia	9
CAPITOLO QUINTO.....	10
Regime Patrimoniale - Convenzioni Matrimoniali - Residenza	10
CAPITOLO SESTO	10
Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente	10
CAPITOLO SETTIMO.....	10
Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene non opponibili all'acquirente.....	10
CAPITOLO OTTAVO.....	11
Stima e prezzo a base d'asta	11
CAPITOLO NONO.....	13
Divisibilità dell'immobile	13



CAPITOLO PRIMO

Premessa

L'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Paola Zampieri affidava allo scrivente Dott. Arch. Simone Ardigo', con studio in Genova, Piazza Marsala, 4/6a, tel. 347.055.46.83 - iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al N° 3715 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova e nominato Perito Estimatore nella procedura di cui in epigrafe, l'incarico di effettuare la valutazione dei beni oggetto di pignoramento, sottoponendo alla scrivente i quesiti di seguito integralmente riportati:

- a) *verifichi l'esperto innanzi tutto 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 del 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 dagli 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 dei dati catastali;*
A questo fine è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e



Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.294/2016 - Via Ghizolfo 20 A int. 3 - Rapallo (GE)

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 condominiali, 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'importo 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 cessioni di cubatura;*
 - *le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;*
 - *gli altri pesi o limitazioni d'uso (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 vincoli;*
6. *l'esistenza di formali, 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;*
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*



CAPITOLO QUARTO

Descrizione del bene

Descrizione generale

(allegato A)

L'immobile oggetto di stima è situato nel Comune di Rapallo (GE), in Via Ghizolfo, 20 A/3 all'interno del condominio denominato "Condominio Villa La Quiete", progettato del Dott. Ing. Marco Dasso

Percorrendo circa 200 metri a valle della Via Ghizolfo si arriva alla via Goffredo Mameli che è la via di penetrazione dalla periferia e dal casello dell'autostrada (A12) verso il centro di Rapallo e il lungo mare che dista circa 800 metri, a meno di dieci minuti a piedi.

Stessa distanza e tempo dividono l'immobile dalla Stazione F.S. di Rapallo.

La zona in cui è collocato l'immobile ha carattere residenziale.

I servizi più vicini, sia pubblici che commerciali, sono lungo l'asse viario di via Goffredo Mameli

Descrizione del fabbricato

Appartamento civ. 20/A, int.3, Via Ghizolfo, Comune di Rapallo (GE).

Il condominio di cui fa parte l'alloggio è stato realizzato nel 1956 ed è costituito da un corpo di fabbrica a forma simmetrica specchiata, avente un unico accesso (civ. 20/A).

L'edificio è composto da cinque piani fuori terra a destinazione residenziale, e un piano seminterrato, in cui sono collocate le cantine e l'androne di accesso al condominio.

L'edificio è dotato di ascensore.

Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni dell'epoca di edificazione per questa tipologia di fabbricato, con struttura in cemento armato e laterizio, parti comuni come atrio e scale rivestite in marmo.

Nel suo complesso l'immobile (internamente ed esternamente) è in buone condizioni di conservazione.

Descrizione alloggio oggetto di stima

(allegato B)

L'alloggio oggetto di stima, si trova al primo piano dell'edificio, ed è composto da una zona di ingresso che funge da *soggiorno* sul quale si disimpegna il locale *cucina* da un lato e la zona notte dall'altro oltreché da accesso ad uno dei due terrazzi (*terrazzo 2*) dell'appartamento.

La cucina, dotata di due accessi (uno diretto sull'ingresso e l'altro sul soggiorno) è suddivisa in due vani; è presente una porta finestra che affaccia sul terrazzo 2 ma solo come luce in quanto è presente, tra la finestra ed il terrazzo stesso, una parete frangisole in moduli di cotto.

La zona notte si sviluppa a nord con un corridoio che disimpegna la *camera 1* (con finestra), la *camera 2* che dà accesso al *terrazzo 1* ed il locale *bagno* dotato di vasca da bagno.

Entrambe le terrazze hanno vista aperta a sud su Via Castruccio.



Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.294/2016 – Via Ghizolfo 20 A int. 3 - Rapallo (GE)

2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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'art. 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 consolidamento del titolo in sanatoria.

8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

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

CAPITOLO SECONDO

Beni pignorati oggetto di stima

LOTTO A

Il bene oggetto di perizia è al civico 20 A, interno 3, di Via Ghizolfo, nel Comune di Rapallo (GE), è costituito da:

- A1.** un appartamento, al primo piano, composto da ingresso, cucina, bagno, due camere, soggiorno, due terrazzi;
- A2.** una cantina, di pertinenza all'appartamento, al piano seminterrato;

CAPITOLO TERZO

Operazioni preliminari e sopralluogo

Come stabilito dalla procedura ho inviato dapprima lettera raccomandata (20/07/2016), al esecutato al fine di comunicare la data del sopralluogo (01/09/2016).

Ho inoltre esperito accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Chiavari, presso l'Ufficio Tecnico ed Anagrafe del Comune di Rapallo.

Infine ho compiuto indagini di mercato al fine di assumere tutti gli elementi utili alla redazione della stima.

Premesso quanto sopra io sottoscritto Arch. Simone Ardigò, ottenute le necessarie risultanze dalle indagini esperite, verificati gli atti, posso dar conto e procedere ad esporre le risposte ai Quesiti.



Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.294/2016 - Via Ghizolfo 20 A int. 3 - Rapallo (GE)

In tutti i locali sia il soffitto che le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Si evidenzia che sui plafoni, sia in corrispondenza dell'andito di disimpegno alla zona notte, sia nel corridoio della medesima zona notte oltreché nella camera 1, sono presenti dei distacchi di vernice dovuti ad una perdita d'acqua del passato proveniente dall'appartamento soprastante: attualmente non si rilevano ulteriori perdite di acqua in quanto i muri, pur attualmente sfogliati, sono asciutti.

Il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle ceramiche a tutt'altezza oltreché il pavimento che è posato con le medesime piastrelle rettangolari.

La cucina ha pareti rivestite in piastrelle ceramiche.

I pavimenti sono, locale per locale:

- ingresso soggiorno e corridoio zona notte in piastre 30x30 in ceramica artistica
- cucina in piastrelle di linoleum per le due porzioni interne ed in piastrelle a mosaico per la parte verso la porta finestra
- camera 1 e 2 in marmo alla palladiana
- bagno in piastrelle di ceramica 30x20
- terrazzo 1 in piastrelle a mosaico
- terrazzo 2 in piastrelle di cotto

Nella camera 2 è presente una cassaforte a muro della quale è presente la chiave.

Il riscaldamento è di tipo condominiale con corpi riscaldanti in alluminio.

Tutti gli infissi sono in legno con vetro singolo, ad esclusione della finestra del bagno che è in ferro, anch'essa con vetro singolo; esternamente vi sono le tapparelle in PVC.

Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione discreto.

Consistenza

(allegato C)

A1. Appartamento

superficie netta appartamento = 79,49 mq;

superficie lorda appartamento = 95,30 mq;

superficie lorda del terrazzo1, calcolato al 15% = $(22,32 \text{ mq} \times 0,15) = 3,35 \text{ mq}$;

superficie lorda del terrazzo2, calcolato al 15% = $(6,35 \text{ mq} \times 0,15) = 0,95 \text{ mq}$;

altezza media netta appartamento = 2,95 m

altezza media lorda appartamento = 3,25 m;

volume totale lordo = $95,30 \text{ mq} \times 3,25 \text{ m} = 309,72 \text{ mc}$;

superficie commerciale appartamento = 99,60 mq;

A2. Cantina di pertinenza all'appartamento posta al piano seminterrato;

superficie netta cantina = 4,87 mq;

superficie lorda cantina, calcolata al 20% = $(5,60 \text{ mq} \times 0,2) = 1,12 \text{ mq}$;



Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.294/2016 - Via Ghizolfo 20 A int. 3 - Rapallo (GE)

altezza netta media cantina = 2,80 m;

altezza lorda media cantina = 3,25 m;

volume totale lordo = (5,60 mq x 3,25 m) = 18,20 mc;

superficie commerciale = 1,12 mq;

superficie totale 99,60 mq + 1,12 mq = 100,72 mq

Superficie commerciale complessiva dell'intero lotto = 100,72 mq;

Confini

A1. Appartamento confina:

Nord Est: distacco

Sud Est: distacco

Sud Ovest: altro interno

Nord Ovest: altro interno

Sopra: altro interno

Sotto: cantine e altro interno

A2. Cantina confina:

Nord Est: altro cantina, muro perimetrale

Sud Est: corridoio di accesso alle cantine

Sud Ovest: corridoio di accesso alle cantine

Nord Ovest: altro cantina

Sopra: altro interno

Dati catastali

(Allegato D)

A1. Appartamento:

Catasto Fabbricati di Rapallo:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ proprietario per la quota di piena proprietà.

Comune di Rapallo - Foglio 22 - Particella 526 - Subalterno 3 - Via Ghizolfo civico 20 A, interno 3 - piano primo - Zona Censita 1 - Categoria A/3 - Classe 6 - Consistenza 5 vani - Superficie

Catastale Totale: 101 mq - Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 94 mq

Rendita € 942,53.

A2. Cantina:

Catastalmente l'appartamento e la cantina sono uniti e vengono identificati come un unico immobile.



Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.294/2016 - Via Ghizolfo 20 A int. 3 - Rapallo (GE)

Stato di occupazione

(allegato F)

Attualmente nell'immobile risiedono l'esecutato con altri soggetti, tra cui la figlia [REDACTED]
[REDACTED]

Destinazione urbanistica e vincoli

(allegato A)

La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal P.R.G. del Comune di Rapallo, come zona Rq B1, totalmente o parzialmente edificato.

La zona B1 è caratterizzata dalla diversità delle componenti del proprio patrimonio edilizio dovuto all'espansione urbana dell'ultimo cinquantennio.

Nella zona B1 sono ammesse le funzioni di abitazioni, studi professionali, attività artigianali non inquinanti, attività direzionali e uffici privati.

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 69, Rapallo, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

Regolarità edilizia

(allegato E, G, H)

- Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Rapallo:
 - risulta esservi un Permesso di Costruire n.538 del 27/09/1956
 - risulta esservi un decreto di abitabilità n.739 del 28/02/1959 riguardante l'intero edificio condominiale all'interno del quale insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia.

La verifica sulla conformità dell'immobile è stata effettuata sulla base della planimetria catastale del 1959, in quanto la pratica di "Permesso di Costruzione" n.538, a firma del Dott. Ing. Marco Dasso, non è completa. I documenti di tale pratica reperiti sono composti solo dal *piano tipo* ed alcune *sezioni* e non vi sono altri documenti specifici riferiti alle residenze, tanto meno relativi all'appartamento oggetto di perizia (allegato G, H).

Nella concessione visionata non sono presenti i piani terra con le cantine.

Premesso quanto sopra, rispetto al confronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale del 1959 ancora vigente, è risultato che la disposizione degli spazi dell'appartamento oggetto di perizia sono molto simili: esistono però delle piccole difformità evidenziate nel disegno allegato (allegato E).

In particolare, tra la planimetria catastale del 1959 e lo stato attuale, le difformità da evidenziare sono:

- l'ingresso è stato aperto sul soggiorno lasciando un muretto basso che contiene il calorifero
- alcune difformità grafiche
- la cantina rilevata è la n°3, come riportato nell'atto di Rogito, non è quella di riferimento alla pianta catastale.



Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.294/2016 - Via Ghizolfo 20 A int. 3 - Rapallo (GE)

Sia le difformità presenti nell'appartamento che nella cantina comportano una pratica di regolarizzazione edilizia e una pratica di variazione catastale.

La pratica edilizia da eseguirsi, valutato che si prende in considerazione l'ultimo riferimento ufficiale disponibile che è la pianta catastale allegata all'atto di compravendita del 17.10.2005 (allegato E) è una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverati) in Sanatoria che, in base all'Art. 21bis, Comma 3 della L.R. 16/2008 e s.m.i. prevede una sanzione pecuniaria di € 1.000. Si dovranno calcolare i "diritti di segreteria" pari ad € 100,00.

Quindi sarà necessario prevedere un conto di € 1.000,00 + € 100,00 = € 1.100,00

Il costo globale della pratica, eseguita da tecnico abilitato, compresa la variazione catastale, può attestarsi intorno ai € 2.500,00.

In totale sono da prevedere costi di regolarizzazione delle difformità, approssimativamente, pari a: € 1.100,00 + € 2.500,00 = € 3.600,00

CAPITOLO QUINTO

Regime Patrimoniale - Convenzioni Matrimoniali - Residenza

(allegato F)

██████████ nato a ██████████ il ██████████ residente in ██████████
██████████, ██████████ non risulta coniugato.

CAPITOLO SESTO

Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente (ipoteche, pignoramenti, rate amministrazione)

Resteranno a carico dell'acquirente un debito nei confronti dell'amministrazione del condominio di Via Ghizolfo 20A, al 20/12/2016 pari a € 4.517,53.

CAPITOLO SETTIMO

Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene non opponibili all'acquirente

TRASCRIZIONI

- In data 05/11/2005 - Registro Generale n.11571, Registro Particolare n.7781, Atto tra Vivi di Compravendita (Rep. n.57146/13586 del 12/10/2005), contro ██████████ per la quota di 4/6 di proprietà, ██████████ per la quota di 1/6 di proprietà, ██████████ per la quota di 1/6 di proprietà, a favore di ██████████ per la quota di piena proprietà.
- In data 11/05/2016 - Registro Generale n.3841, Registro Particolare n.2805, Atto giudiziario, verbale di pignoramento immobile (Rep. n.4574/2016 del 03/05/2016), contro ██████████ per la quota di piena proprietà a favore di ██████████ per la quota di piena proprietà.



Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.294/2016 - Via Ghizolfo 20 A int. 3 - Rapallo (GE)

ISCRIZIONI

- In data 05/11/2005 - Registro Generale n.11572, Registro Particolare n.2327, Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo (Rep. n.57147/13587 del 12/10/2005), contro [REDACTED] per la quota di piena proprietà a favore di [REDACTED] per la quota di piena proprietà.

CAPITOLO OTTAVO

Stima e prezzo a base d'asta

Metodo di stima

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

- 1) comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP);
- 2) superficie dell'immobile (mq);

per cui

Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori. Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale.

quindi,

Superficie commerciale complessiva dell'intero lotto = 100,72 mq;

Si riportano i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI): qui di seguito l'ultima tabella aggiornata al 1° semestre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1900	2800	L	8,5	9,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1800	2200	L	6,2	7,6	L
Box	Normale	2400	3600	L	10,6	15,6	L
Posti auto coperti	Normale	2100	3200	L	9,4	13,9	L
Posti auto scoperti	Normale	1900	2750	L	9,2	12,1	L
Ville e Villini	Normale	4400	6500	L	8,4	12,5	L



Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.294/2016 - Via Ghizolfo 20 A int. 3 - Rapallo (GE)

Pertanto, come riportato nella tabella di calcolo sotto sviluppata si evidenziano i due conteggi (OMI e FIAIP):

TABELLA DI COMPARAZIONE				
RIFERIMENTI		PREZZO €/Mq	SUPERFICIE (Mq)	VALORE
Osservatorio Mercato Immobiliare	minimo	€ 1.900,00	100,72	€ 191.368,00
	medio	€ 2.350,00	100,72	€ 236.692,00
	massimo	€ 2.800,00	100,72	€ 282.016,00
Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali	minimo	€ 1.900,00	100,72	€ 191.368,00
	medio	€ 2.200,00	100,72	€ 221.584,00
	massimo	€ 2.500,00	100,72	€ 251.800,00

Il prezzo applicato nella Stima è dato dalla media aritmetica del rapporto tra i valori massimo OMI e FIAIP, in quanto si considera la buona conservazione dell'immobile, oltreché il valore architettonico-artistico dell'impostazione del progetto generale del "Condominio Villa La Quiete" firmato da un importante rappresentante del Movimento dell'Architettura del secondo Novecento Ligure, il Dott. Ing. Marco Dasso.

Quindi il valore è pari a:

$$(€ 282.016,00 + € 251.800,00) / 2 = € 266.908,00$$

A questo valore vanno sottratti i costi di regolarizzazione delle difformità edilizie pari a € 3.600,00.

$$€ 266.908,00 - € 3.600,00 = € 263.308,00$$

Il risultato finale della stima degli immobili siti nel Comune di Rapallo (GE), Via Ghizolfo civ.20 A, interno 3, risulta essere di:

$$€ 263.308,00 \text{ (duecentosessantatremilatrecentotto/23 euro).}$$

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità ridurrò il valore stimato del 5 % determinando così il prezzo intero da assumere in € 250.142,00 (duecentocinquantamilacentotradue/00 euro)

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di piena proprietà del Sig. [REDACTED] pari a € 250.000,00 (duecentocinquantamila/00 euro) che deriva dal valore di stima ridotto del 5% ed arrotondato.



CAPITOLO NONO

Divisibilità dell'immobile

Gli immobili non sono divisibili in natura.

A compimento dell'incarico affidatogli, il sottoscritto Arch. Simone Ardigo', deposita la presente relazione e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Genova, 22/12/2016

Arch. Simone Ardigo'



Simone Ardigo'

ALLEGATI:

- A. Inquadramento urbanistico territoriale
- B. Documentazione fotografica
- C. Planimetria di rilievo stato attuale
- D. Visura e planimetria catastale
- E. Confronto rilievo stato attuale planimetria pratica condono
- F. Residenza certificato, Stato di famiglia
- G. Pratica edilizia
- H. Accesso agli atti
- I. Certificazione energetica
- J. Spese condominiali
- K. Verbali di sopralluogo
- L. Atto di compravendita

Piazza Marsala, 4/6a - 16122 Genova
mobile +39 347 0554683 -- fax 010 8632090
e-mail: simoneardigo@saworkshop.com
PEC: simone.ardigo@archiworldpec.it
Cod. fis. RDGSMN71M10F205G - Part. IVA 02558950131



