

# TRIBUNALE ORDINARIO -GENOVA

# ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 686/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO spa

DEBITORE:

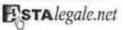
GRUDICE:

Dott.Ammendolia Rosario

# CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/02/2018

creats con Tribo Office 6



TECNICO INCARICATO:

CLAUDIO CROVO

CF:CRVCLD48M15C673R con studio in CICAGNA (GE) VIA UMBERTO 142/1 telefono: 003901851872216 fax: 01851831310 email: studiocm2000@gmail.com

### TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 686/2017

# LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

appartamento a RAPALLO Via Cornice Vicente 10 della superficie commerciale di 85,84 mq per la quota di 1/1 di piena proprieti

Trattasi di appartamento (cfr ail. ti r'' e "G" - foto n. 9...18), posto al piano 4º (ultimo) di edificio plurifamiliare contraddisitnto dal civico 18, corpo A1 (catastale A) denominato "CORALLO ROSSO ", composto di soggiorno - cucina a vista, n. 2 camere, ingresso-corridoio, n. 2 servizi igienici, ripostiglio, terrazzo scoperto lato ovest, poggiolo lato nord, lastrico solare di copertura accessibile a mezzo di scala a chiocciola posta antistante all'ingresso e area pertinenziale a destinazione di giardino e camminamenti ubicata sul fronte est dell'edificio; l'immobile è accessibile dalla strada rotabile comunale a mezzo del viale privato denominato la "Cornice Fiorita" delimitata da cancello, che conduce all'atrio del fabbricato da dove a mezzo di percorso pedonale o tramite ascensore esterno si accede all'immobile; l'accesso all'appartamento dal percorso pedonale e dall'ascensore condominiali avviene a mezzo di cancello che da accesso all'area pertinenziale di proprietà posta sul lato ovest.

Il bagno principale è dotato di vasca, bidet, WC e lavabo con rubinetteria di tipo miscelatore per il lavabo e separata per vasca e bidet; il servizio igienico secondario è dotato di piatto doccia, WC e lavabo con rubinetteria di tipo miscelatore; il lavandino in alluminio della cucina ha rubinetteria di tipo separata.-

I dati metrici dell'immobile sono i seguenti : superficie complessiva lorda approvata appartamento mq. 66,45 ,superficie complessiva lorda attuale appartamento mq. 73,65 ; superficie complessiva netta approvata appartamento mq. 58,22 ;superficie complessiva netta attuale appartamento mq. 63,72 ; le superfici lorde (SL) e nette (SN) dei singoli locali e accessori sono le seguenti : cucinacottura : SL mq. 6,37, SN mq. 5,71 (progetto approvato e stato attuale) , soggiorno : SL mq. 18,55, SN mq. 16,59 (stato approvato) / SL mq. 22,75, SN mq. 19,81 (stato attuale) ; ingresso - corridoio : SL mq. 7,89 , SN mq. 6,78 (progetto approvato e stato attuale) ; camera lato nord : SL mq. 12,71 , SN mq. 10,64 (progetto approvato e stato attuale) ; camera lato ovest: SL mq. 11,85 , SN mq. 11,10 (stato approvato) / SL mq. 14,85 , SN mq. 13,38 (stato attuale) ; sevizio igienico secondario : SL mq. 3,33 , SN mq. 2,83 (progetto approvato e stato attuale) ; bagno princiaple : SL mq. 4,84 , SN mq. 4,05 (progetto approvato e stato attuale) ; ripostiglio : SL mq. 0,91 , SN mq. 0,52 (progetto approvato e stato attuale) ; terrazzo scoperto : SL/SN approvata mq. 36,77 - SL/SN attuale 28,83 ; lastrico solare : SL/SN mq. 74,80 (progetto approvato e stato attuale) , area pertinenziale SL/SN mq. 58,00 .-

L'altezza netta interna è di ml. 2,90 -

### L'IMMOBILE E' GIA' DOTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA ( cfr all. "N" )

Identificazione catastale:

foglio 31 particella 2516 sub. 34 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 1.336,33 Euro, indirizzo catactola: Via Cornice Fiorita n. 18 - int. 8 - Edificio A, piano: 4-5, intestat
 proprietaria per 1/1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord in senso orario con distacco a mezzo muri perimetrali , area di pertinenza a mezzo muri perimetrali , appartamento interno 7 , distacco a mezzo muri perimetrali , sopra il lastrico solare di proprietà , sotto appartamento di terzi .-

Superficie catastale totale: mq. 93; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: mq. 72 -



B posto auto a RAPALLO Via Comice Fiorita 18, della superficie commerciale di 9,87 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di posto auto scoperto (cfr. all.ti "F" e G"- foto n. 20) posto al piano terra accessible dalla strada rotabile comunale a mezzo del viale privato denominato "La Cornice Fiorita", ubicato sul fronte nord dell'edificio, della superficie lorda di mq. 9,87 e superficie netta di mq. 9,12.-

### Identificazione catastale:

foglio 31 particella 2516 sub. 48 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 52,27 Euro, indirizzo catastale: Via Cornice Fiorita, piano: T, derivante da Variazione dei 09/11/2015 - Inserimento au visura dei dati di superficie Coerenze: da nord in senso orario con posta auto ex sub 14, area cortilizia, posto auto ex sub 16, accesso condominiale ex sub 13
 Superficie catastale totale: mq. 11 -

Garea urbana a RAPALLO Via Cornice Fiorita 18, della superficie commerciale di 21,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà trattasi di area urbana a giacitura acclive (cfr all."G" - foto n. 19) con entrostante pianta da frutto e condotto a prato, della superficie di circa mq. 21,00 circa, ubicata a nord dell'edifcio, accessible dall'area condominale, posta al piano terra e a nord dell'edificio, a mezzo di percorso pedonale.

Identificazione catastale:

• foglio 31 particella 2516 sub. 37 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Via Cornice Fiorita : piano: T intentata a per 1/2, derivante a variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura uei dati di superficie Coerenze: da nord in senso orario con area di proprietà di terzi , mappale 649 del fg. 31 , area pertinenziale di proprietà , area condominiale

L'immobile ancorché pignorato per l'intera quota di 1/1 contro a , in catasto risulta ancora intestato per 1/2 di proprietà della Sig. i in quanto non inserito pello denuncia di successione della medesima e pertanto non volturato in capo all'erede corre predisporre denuncia di successione integrativa della Sig. ra per la quota di 1/2 -

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

116,71 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

€.75.078,76

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

14/02/2018

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

A CONTINUE OF STATES OF THE PROPERTY OF A CONTINUE SPEAKER TO SECTION OF THE PROPERTY OF THE P

Copia del contratto di locazione è allegato alla relazione peritale sotto la lettera "K" .-

### 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 pregindizievoli: Nessuna.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coningale: Nessuna.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

# 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 26/06/2007 a firma di Not. Patria Lorenzo ai nn. 12946/6998 di repertorio, iscritta il 06/07/2007 a Chiavari ai nn. 7323/1688, a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà, contro

dria r la quota di 1/1 per il diritto di proprietà, derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: € 1.000.000,00.

Importo capitale: € 500.000,00.

Durata ipoteca: anni 20.

Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria occorrono € 35,00 .-

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 11/01/2016 a firma di Tribunale di Asti ai nn. 5264/2015 di repertorio, iscritta il 13/06/2016 a Chiavari ai nn. 5263/637, a favore di Cassa di Risparmio di Asti spa con sede in Asti per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà, contr

quota di 1/1 per il diritto di proprietà, derivante da decreto

agiuntivo .

Importo ipoteca: € 106.000,00. Importo capitale: 74.068,58.

Per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale occorrono € 624,00 di cui € 59,00 per imposta di bollo , € 35,00 per tassa ipotecaria ed € 530,00 pari allo 0,50% dell'importo totale iscritto .-

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/08/2017 a firma di Corte di Appello di Genova - UNEP ai nn. 15582 di repertorio, trascritta il 22/09/2017 a Chiavari ai nn. 8538/6616, a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà, crimina in lata a Alessandria il composito di per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà, derivante da atto esecutivo o cautelare.

Per la cancellazione del pignoramento occorrono € 294,00 , di cui € 200,00 per imposta ipotecaria , € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria .-

- 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

# 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 3.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.600,00
Millesimi condominiali:	millesimi
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: I vincoli e le dotazioni condominiali sono quelli indicati all'art. 4 degli atti di assegnazione del 29/03/1994 e del 10/12/2002 ( cfr. copie atti all. "H" ) e quanto specificato nel Regolamento di Condominio ( cfr. all. "M" ) Ulteriori avvertenze:	generali : 72,98/1000 ; millesimi riscaldamento : 65,15/1000 ;
I dati relativi ai millesimi ed alle spese sono stati forniti direttamente al CTU nell'ufficio dell'Amministratore -	millesimi scale/ascensore : 100,18/1000 ;
Le dotazioni condominiali sono quelle indicate all'art. 4 degli atti di assegnazione del 29/03/1994 e 10/12/2002 ( cfr. all. "H" ) e quanto specificato nel Regolamento di Condominio ( cfr. all. "M" )	atrio : 115,13/1000 : acqua calda :
Dalla visura presso la Conservatoria dei RR.II. di Chiavari ( cfr all. "I" ) non risultano trascritte cause in corso , né la presenza di atti ablativi da par amministrazione	125/1875 rte della pubblica

Dalla visura della cartografia regionale ( cfr. all. "J" ) gli immobili di cui trattasi risultano soggetti a speciale Vincolo Paesistico Bellezze d'Insieme di cui al Decreto Ministeriale del 14/06/1963 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 200 del 27/07/1963.-

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

repertorio, registrato 2306/1831, in forza o	o il 01/04/1994 a C li atto di assegnazion	9/03/1994 a firma Genova ai nn. 999 ne.	r la quota di 1/2, in forza di atto di Not. Ridella Riccardo ai nn. 41917 9, trascritto il 20/04/1994 a Chiavari ai appartamento) e sub 37 ( area urbana ) e	di nn.
con atto stipulato il 01/04/1994 a Genova assegnazione. Il titolo è riferito sola	a ai nn. 999, trascrit mente a al mappale	di Not. Ridella Ric to il 20/04/1994 a ( 2516 sub 37 ( area	ota di 1/2, in forza di atto di assegnazione cardo ai nn. 41917 di repertorio, registrate Chiavari ai nn. 2306/1831, in forza di atto a urbana) del foglio 31. denuncia di successione di fine	o il

A nata in A per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 10/12/2002), con supulato il 10/12/2002 a firma di Not. Ridella Riccardo ai nn. 54933 di repertorio, trascritto il 28/12/2002 a Chiavari ai nn. 11382/14072, in forza di atto di assegnazione.

Il titolo è riferito solamente a al mappale 2516 sub 48 ( posto auto ) del foglio 31

Il titolo è riferito solamente a al mappale 2516 sub 34 (appartamento) del foglio 31

denuncia di successione (dal 04/08/2004), r. gistrato il 08/07/2005 a Alessandria ai nn. 24 vol. 1318,



trascritto il 27/09/2005 a Chiavari ai nn. 6807/10150, in forza di denuncia di successione. Il titolo è riferito solamente a al mappale 2516 sub. 48 ( posto auto ) del foglio 31

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(fino al 27/09/2005), con atto stipuiato il 29/03/1994 a firma di Not. Ridella Riccardo ai nn. 41917 di repertorio, registrato il 01/04/1994 a Genova ai nn. 999, trascritto il 20/04/1994 a Chiavari ai nn. 2306/1831, in forza di atto di assegnazione.

Il titolo è riferito solamente a ai mappali 2516 sub 34 (appartamento) del foglio 31 -

 Società cooperativa edilizia a responsabilità limitata con sede in Rapallo per la quota di 1/1 (fino al 28/12/2002).

Il titolo è riferito solamente a al mappale 2516 sub. 48 ( posto auto ) del foglio 31 .-

nata a Crt. 1 quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 10/12/2002 fino ai 27/09/2005), con ano supurato il 10/12/2002 a firma di Not. Ridella Riccardo ai nn. 54933 di repertorio, trascritto il 28/12/2002 a Chiavari ai nn. 11382/14072, in forza di atto di assegnazione.

Il titolo è riferito solamente a al mappale 2516 sub. 48 ( posto auto ) del foglio 31

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA ( cfr. all. "L" ) N. 42/1973 e successive varianti, intestata a Soc. Coop. Edilizia "AURORA III", per lavori di Costruzione di casa di civile abitazione, presentata il 08/05/1973, rilasciata il 14/01/1975 con il n. 197 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

La richiesta del certificato di abitabilità è stato inoltrata in data 29/12/1983 e reiterata in data 29/09/1987 prot. n. 29337 come attestato dal Sindaco di Rapallo in data 21/12/1987, ma non risulta dalla visura degli atti del fascicolo essere stata rilasciata (cfr. all. "L").-

Variante alla licenza n. 197/1973 N. 10484/75, intestata a Coop. Aurora III°, per lavori di Variante al tracciamento dell'edificio, presentata il 07/06/1975, rilasciata il 05/07/1975. Il titolo è riferito solamente a Variante relativa al tracciamento dell'edificio ( cfr all. "L" )

CONCESSIONE EDILIZIA DI VARIANTE N. 42/1973, intestata a Coop lavori di varianti alla lic. n. 197, presentata il 19/11/1977, rilasciata il 29/04/1980. Il titolo è riferito solamente a varianti alla Lic. n. 197/1973 (cfr all. "L")

Autorizzazione edilizia N. 281/97, intestat. per lavori di Sistemazione di area esterna pertineziale di immobile residenziale, presentata il 08/07/1977, rilasciata il 28/11/1997 con il n. 350/97 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

I lavori relativi alla autorizzazione non sono mai stati realizzati

Permesso di costruire N. 281/97, intestata ser lavori di Sistemazione esterna di terreno di prorietà, presentata il 03/07/2003, rilasciata il 20/09/2003 con il n. 093/2003 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

I lavori relativi al permesso di costruire non sono mai stati realizzati

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 272 del 16/07/1982, approvato con P.P.G.R. n. 1216 del 07/10/1986, l'immobile ricade in zona B1 - Totalmente o parzialmente edificato (85,2%)/E2 Ulivetato (14,8%) (cfr. all. "J"). Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone sono normate dall'art. 17 (zona B) e dall'art. 20 (zona E) (cfr all. "J")



# 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale intestazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento per quanto attiene l'appartamento (mappale 2516/34) ed il posto auto (mappale 2516/48), mentre non corrisponde l'intestazione per quanto attiene l'arras urbana (mappale 2516/37) in quanto non presente nella denuncia di successione di e pertanto non risulta volturata a nome di la quota di 1/2 spettante a Gialo Maria.

Si precisa che nell'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 14/08/2017 risulta sottoposto a pignoramento anche l'immobile descritto al punto b2) come : "autorimessa al P.T. con accesso dal civico n. 28 di Via Cornice Fiorita, distinta con l'interno 12; detti immobili erano censiti al mmomento della costituzione della formalità ipotecaria come segue : al NCEU di Rapallo f.31 map. 2516/8 Via Cornice Fiorita 28, p. T., z.c. I, cat. C/6, cl. 8 mg. 18, rc € 215,67", mentre detto immobile non risulta inserito nella NOTA DI TRASCRIZIONE in data 22/09/2017 ai nn. 6616/8538.-

L'immobile è stato alienato dalla parte esecutata in data 17/10/2013 con atto del Not. Verde Pierpaolo - rep. 9814/5565, trascritto a Chiavari il 18/10/2013 ai nn. 8481/6777.-

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

### CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra la planimetria dello stato attuale dei luoghi( cfr all. "F" ) e la planimetria di progetto di cui alla variante del 29/04/1980 ( cfr all. "L" ) si riscontra che i locali soggiorno e adiacente camera risultano ampliati in lunghezza con conseguente aumento della volumetria e della superficie ed inoltre il poggiolo lato nord allo stato attuale ha dimensioni maggiori in larghezza rispetto a quanto autorizzato .- L'immobile ricade in zona di Vincolo Paesistico - Bellezze d'Insieme di cui al Decreto Ministeriale del 14/06/1963 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 200 del 27/07/1963 .- Poiche i lavori in difformità sono stati realizzati in data successiva all'imposizione del vincolo, sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Rapallo, ai sensi dell'art. 167 comma 4 del D.lgs n. 42/2004 e s.m.i le irregolarità edilizie riscontrate non possono ottenere l'accertamento di compatibilià paesaggistica e pertanto l'unità immobiliare è da considerare urbanisticamente irregolare, non alienabile all'attualità a nessun titolo .- Ai fini della valutazione dell'immobile il CTU ritiene provvisoriamente di valutare l'immobile come urbanisticamente regolare applicando una deduzione forfetaria presuntiva al valore determinato necessaria per intervenire sull'immobile qualora fosse possibile in futuro riportarlo alla situazione strutturale come autorizzato ( procedimento di demolizione secondo le procedure edilizie applicabili al momento degli interventi medesimi e pratiche edilizie necessarie .- (normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale / L.R. n. 16/2008 e s.m.i. )

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile all'attualità .

Questa situazione è riferita solamente a appartamento foglio 31 mappale 2516/34 .-.

Il posto auto e l'area urbana sono urbanisticamente regolari .-

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni, tempi di regolarizzazione e pagamenti, manifestazione che gli uffici alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che

le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale .-

LOUISIAN NATION

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto tra la planimetria dello stato attuale dei luoghi ( cfr. all. "F" ) e la planimetria di progetto ( cfr. all. "L" ) si riscontra che il poggiolo lato nord è stato realizzato di larghezza e lunghezza leggermente maggiore di quanto autorizzato e nell'area pertinenziale è stata posta in opera una scala a chiocciola per accedere dall'area pertinenziale al lastrico solare .- (normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale - D.P.R n. 380/2001 e s.m.i. )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ancorché le opere da sanare siano in zona soggetta a vincolo ambientale , le stesse , non trattandosi di nuove volumetrie , potranno essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. , previa ottenimento dell'accertamento di compatibilità paesaggistica .-

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Diritti segreteria: €.31,00
- Sanzione paesaggistica (presuntiva): €.516,00
- Sanatoria urbanistica (presuntiva): €.516,00
- Pratica edilizia per accertamento compatibilità paesaggistica e accertamento di conformità urbanistica (compreso oneri fiscali): €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: dipendenti dagli uffici preposti

Questa situazione è riferita solamente a poggiolo lato nord e scala a chiocciola .

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile ( appartamento ) , pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte. per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti , oneri , sanzioni , tempi di regolarizzazione e pagamenti , manifestazione che gli uffici alle risultanze delle consultazioni svolte , rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio . Alla luce di ciò , nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate , quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e , per quanto attiene gli importi economici , in indirizzo prudenziale , ciò al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali . In conclusione , pertanto , è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale .-

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale - D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. )

L'immobile risulta conforme.

Questa situazione è riferita solamente a posto auto ( mappale 2516 sub 48 ) e area urbana ( mappale 2516 sub 37 ) .-

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Normativa catastale )

L'immobile risulta conforme\_

Dal confronto tra le planimetrie dello stato attuale dei luoghi ( cfr. all. "F" ) e le planimetrie catastali urbane ( cfr all. "E" ) non si sono riscontrate difformità .-

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



### BENLIN RAPALLO VIA CORNICE FIORITA 18

### APPARTAMENTO

### DICULAL PUNTO A

appartamento a RAPALLO Via Comice Fiorita 18, della superficie commerciale di 85,84 mq per la quota di 1/1 di piena proprie

Trattasi di appartamento (cfr all. ti "F" e "G" - Ioto n. 9...18), posto al piano 4º (ultimo) di edificio plurifamiliare contraddisitnto dal civico 18, corpo A1 (catastale A) denominato "CORALLO ROSSO", composto di soggiorno - cucina a vista, n. 2 camere, ingresso-corridoio, n. 2 servizi igienici, ripostiglio, terrazzo scoperto lato ovest, poggiolo lato nord, lastrico solare di copertura accessibile a mezzo di scala a chiocciola posta antistante all'ingresso e area pertinenziale a destinazione di giardino e camminamenti ubicata sul fronte est dell'edificio; l'immobile è accessibile dalla strada rotabile comunale a mezzo del viale privato denominato la "Cornice Fiorita" delimitata da cancello, che conduce all'atrio del fabbricato da dove a mezzo di percorso pedonale o tramite ascensore esterno si accede all'immobile; l'accesso all'appartamento dal percorso pedonale e dall'ascensore condominiali avviene a mezzo di cancello che da accesso all'area pertinenziale di proprietà posta sul lato ovest.-

Il bagno principale è dotato di vasca, bidet, WC e lavabo con rubinetteria di tipo miscelatore per il lavabo e separata per vasca e bidet; il servizio igienico secondario è dotato di piatto doccia, WC e lavabo con rubinetteria di tipo miscelatore; il lavandino in alluminio della cucina ha rubinetteria di tipo separata.

I dati metrici dell'immobile sono i seguenti : superficie complessiva lorda approvata appartamento mq. 66,45 ,superficie complessiva lorda attuale appartamento mq. 73,65 ; superficie complessiva netta approvata appartamento mq. 58,22 ,superficie complessiva netta attuale appartamento mq. 63,72 ; le superfici lorde ( SL ) e nette ( SN ) dei singoli locali e accessori sono le seguenti : cucinacottura : SL mq. 6,37, SN mq. 5,71 (progetto approvato e stato attuale ) , soggiorno : SL mq. 18,55, SN mq. 16,59 ( stato approvato ) / SL mq. 22,75, SN mq. 19,81 ( stato attuale ) ; ingresso - corridoio : SL mq. 7,89 , SN mq. 6,78 (progetto approvato e stato attuale ) ; camera lato nord : SL mq. 12,71 , SN mq. 10,64 (progetto approvato e stato attuale ) ; camera lato ovest: SL mq. 11,85 , SN mq. 11,10 ( stato approvato ) / SL mq. 14,85 , SN mq. 13,38 ( stato attuale ) ; sevizio igienico secondario : SL mq. 3,33 , SN mq. 2,83 (progetto approvato e stato attuale ) ; bagno princiaple : SL mq. 4,84 , SN mq. 4,05 (progetto approvato e stato attuale ) ; ripostiglio : SL mq. 0,91 , SN mq. 0,52 (progetto approvato e stato attuale ) ; terrazzo scoperto : SL/SN approvata mq. 36,77 - SL/SN attuale 28,83 ; lastrico solare : SL/SN mq. 74,80 (progetto approvato e stato attuale ) , area pertinenziale SL/SN mq. 58,00 -

L'altezza netta interna è di ml. 2,90 .-

### L'IMMOBILE E' GIA' DOTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA ( cfr all. "N")

Identificazione catastale:

foglio 31 particella 2516 sub. 34 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 1.336,33 Euro, indirizzo catastale: Via Cornice Fiorita n. 18 - int. 8
 Edificio A, piano: 4-5, intestato proprietaria per 1/1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord in senso orario con distacco a mezzo muri perimetrali, area di pertinenza a mezzo muri perimetrali, appartamento interno 7, distacco a mezzo muri perimetrali, sopra il lastrico solare di proprietà, sotto appartamento di terzi.

Superficie catastale totale: mq. 93; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: mq. 72.-

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Santa Margherita Ligure, Portofino). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: castello.

SERVIZI	
campo da tennis	all mills 的实际的证券会会会
campo da calcio	allenda 京京京京京京会会会
cinema	actional 医发育性 自食食食食
musei	ordinate 女女女女 女女女女
farmacie	tellamedia 首张哲士、艾森女女
municipio	attack 有有有有方式食食食
negozi al dettaglio	antenna 安安安全公安会会会
ospedale	nationals 電子完全企業会大大
polizia	ediamons 中华安安里安安大大
scuola elementare	antimoria 安安安安安安安安安安安安安安安安安安安安安安安安安安安安安安安安安安安安
scuola media inferiore	authoration 节点大学工具会会大会
scuola media superiore	Editional 军机会会全产会大大会
supermercato	effected 有有公司公司会会会会
spazi verde	minute 安安安安丁安安安安安
vigili del fuoco	sakones 等实实力于享食食食
COLLEGAMENTI	
aeroporto distante km. 37,9	hom 全会会会一会会会会会
autostrada distante km. 3,0	100mm 有长女女公司女女女女
porto distante km. 37,8	1800 完全表示主要会会会
ferrovia distante km. 0,800	1000 万大女 下女女女女
autobus distante km. 0,020	ushmata 安全有效了安全会会
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:	
livello di piano:	1100 美女女会员以女女女女
esposizione:	- "女女女",女女女女
luminosità:	home 安安女会下学女女女女
panoramicità:	·····································
impianti tecnici:	adicate 於果果等1 有黃食食食
stato di manutenzione generale:	actionals of the text of the total

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento (cfr ali. ti "F" e "G" - foto n. 9...18), posto al piano 4° (ultimo) di edificio plurifamiliare contraddisitnto dal civico 18, corpo A1 (catastale A) denominato "CORALLO ROSSO", composto di soggiorno - cucina a vista, n. 2 camere, ingresso-corridoio, n. 2 servizi igienici, ripostiglio, terrazzo scoperto lato ovest, poggiolo lato nord, lastrico solare di copertura accessibile a mezzo di scala a chiocciola posta antistante all'ingresso e area pertinenziale a destinazione di giardino e camminamenti ubicata sul fronte est dell'edificio; l'immobile è accessibile dalla strada rotabile comunale a mezzo del viale privato denominato la "Comice Fiorita" delimitata da



cancello, che conduce all'atrio del fabbricato da dove a mezzo di percorso pedonale o tramite ascensore esterno si accede all'immobile; l'accesso all'appartamento dal percorso pedonale e dall'ascensore condominiali avviene a mezzo di cancello che da accesso all'area pertinenziale di proprietà posta sul lato ovest.-

Il bagno principale è dotato di vasca, bidet, WC e lavabo con rubinetteria di tipo miscelatore per il lavabo e separata per vasca e bidet; il servizio igienico secondario è dotato di piatto doccia, WC e lavabo con rubinetteria di tipo miscelatore; il lavandino in alluminio della cucina ha rubinetteria di tipo separata.

I dati metrici dell'immobile sono i seguenti : superficie complessiva lorda approvata appartamento mq. 66,45 ,superficie complessiva lorda attuale appartamento mq. 73,65 ; superficie complessiva netta approvata appartamento mq. 58,22 ;superficie complessiva netta attuale appartamento mq. 63,72 ; le superfici lorde (SL) e nette (SN) dei singoli locali e accessori sono le seguenti : cucinacottura : SL mq. 6,37, SN mq. 5,71 (progetto approvato e stato attuale ) , soggiorno : SL mq. 18,55, SN mq. 16,59 (stato approvato) / SL mq. 22,75, SN mq. 19,81 (stato attuale ) ; ingresso - corridoio : SL mq. 7,89 , SN mq. 6,78 (progetto approvato e stato attuale ) ; camera lato nord : SL mq. 12,71 , SN mq. 10,64 (progetto approvato e stato attuale ) ; camera lato ovest: SL mq. 11,85 , SN mq. 11,10 (stato approvato) / SL mq. 14,85 , SN mq. 13,38 (stato attuale ) ; sevizio igienico secondario : SL mq. 3,33 , SN mq. 2,83 (progetto approvato e stato attuale ) ; bagno princiaple : SL mq. 4,84 , SN mq. 4,05 (progetto approvato e stato attuale ) ; ripostiglio : SL mq. 0,91 , SN mq. 0,52 (progetto approvato e stato attuale ) ; terrazzo scoperto : SL/SN approvata mq. 36,77 - SL/SN attuale 28,83 ; lastrico solare : SL/SN mq. 74,80 (progetto approvato e stato attuale ) , area pertinenziale SL/SN mq. 58,00 .-

L'altezza netta interna è di ml. 2,90 .-

ceramica 25x25. locale cucina

### L'IMMOBILE E' GIA' DOTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA ( cfr all. "N")

Delle Componenti Edilizie:	
infissi esterni: ad ante realizzati in telaio in alluminio e vetri semplici	nillement of the transfer of t
infissi interni: ad una anta realizzati in porte in legno con riquadri a vetri	adments 安安安安安安全大大
manto di copertura: realizzato in piastrelle di ardesia poggianti su manto di impermeabilizzazione con coibentazione in assente	andrew ANDRES STARK
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni con coibentazione in non accertabile , il rivestimento è realizzato in intonaco graffiato	adjusted 黃星哲学主教食食食
portone di ingresso: ad una anta realizzato in legno tamburato, gli accessori presenti sono: senza maniglione antipanico	Manual 安安安安安安安大大大
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica	milesule 京京京京京京京大大大
rivestimento interno: posto in cucina realizzato in piastrelle ceramica 25x30. altezza rivestimento: ml. 2,40	pollometer 京京大学 京京大大大
rivestimento interno: posto in bagno principale e servizio igienico secondario realizzato in piastrelle di ceramica 20x30. altezza rivestimento: ml. 2,40	adjusted 有关的分类有关的
pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato. locali camere	adiamolo. 水分水产工产业大大大
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle	sticate 有事有有工作或者大

NO CA 4 GAMAN 2014 AND TOUR BEECK SAIN BEECK STARTED

A DISTRIBUTE OF STIPLY CHOOSEN DAY ADDITIONS OF A

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle millered 京京京京京京京大大 ceramica 20x20, bagno principale pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ATTENDED TO THE TOTAL T marmo 40x40. locali soggiorno e ingressocorridoio pavimentazione interna: realizzata in piastrelle Salicander 有有有效的 有有女女女 ceramica 25x25. locale ripostiglio Stimule 中国为中国的大大大 pavimentazione interna: realizzata in piastrelle ceramica 15x15. servizio igienico secondario pavimentazione esterna: realizzata in pistrelle astronomic 南京中京中京会大大大 ceramica 10x20, terrazzo scoperto a livello pavimentazione esterna: realizzata in lastre di molecular 京京京京京京大大大大 ardesia Degli Impianti: ascensore: esterno conformità: conforme in activation 京东京的 京京大大大 quanto funzionante e verificato termico: centralizzato con alimentazione in caldaia with marker 有 大大大 有 大大大大 i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: conforme in quanto condominiale e soggetto a verifica elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V fognatura: mista con recapito in fognatura minusers 未充分的方式未会会 comunale gas: con alimentazione a metano di città amounter 如果於其中的食食食食 idrico: con alimentazione in acquedotto pubblico AND Section To The Tale of the to the to the to condizionamento: con alimentazione a elettrico adhamain at the tent of the tentalities con diffusori in split

### CLASSE ENERGETICA:

citofonico: audio



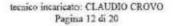
[285,32 KWh/m²/anno] Certificazione APE N. 18564 registrata in data 11/05/2012

### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

7,89				
	х	100 %	*	7,89
0,91	x	100 %		0,91
12,71	×	100 %	-	12,71
				and the second second second second



approvata )	6,37	×	100 %		6,37
soggiomo ( superficie approvata)	18,55	x	100 %	=	18,55
camera lato ovest ( superficie approvata )	11,85	x	100 %	**	11,85
servizio igienico secondario ( superficie approvata )	3,33	x	100 %	-	3,33
bagno principale ( superficie approvata)	4,84	x	100 %	=	4,84
terrazzo scoperto a livello lato ovest ( superficie approvata )	36,77	x	30 %	=	11,03
lastrico solare accessibile dall'esterno ( superficie approvata )	25,00	x	15 %	-	3,75
lastrico solare accessibile dall'esterno ( superficie approvata )	49,80	x	5 %	=	2,49
poggiolo lato nord ( superficie attuale sanabile )	7,07	x	30 %	=	2,12
Totale:	185,09				85,84

### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

85,84

2.100,00

180.268,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 180.268,20

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 180.268,20

# POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a RAPALLO Via Comice Fiorita 18, della superficie commerciale di 9,87 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di posto auto scoperto ( cfr. all.ti "F" e "G"- foto n. 20 ) posto al piano terra accessible

, proprietaria per 1/1, derivante da Vanazione dei 09/11/2013 - Liserimento in visura dei dati di superficie Coerenze: da nord in senso orario con posta auto ex sub 14, area cortilizia, posto auto ex sub 16, accesso condominiale ex sub 13

Superficie catastale totale : mq. 11 -

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

CUDATEST

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Santa Margherita Ligure, Portofino). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: castello .

SERVIZI		
campo da tennis	representa	<b>有有有有有有有有有有有有有</b>
campo da calcio	soft-ments	中京東京日本 <b>安安女</b>
cinema	setta media	安京等市员安育安全
musei	at the purific	有有害有主有有食食食
farmacie	to David No.	· 安全安全市 · 安全中央
municipio	explorement	官员主会主义 <b>主要大会</b>
negozi al dettaglio	nate sentia	<b>公共安全的支票的收收</b>
ospedale	nelli estin	<b>学术学生工作学术文章</b>
polizia	mile modic	<b>经投资收款股票查查查查</b>
scuola elementare	un lin nextin	· 方面的 · 方面
scuola media inferiore	matte en sina	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
scuola media superiore	71. <sup>12</sup> 4 (12. <u>11</u> . –	去京京市下京 <b>文文文文</b>
supermercato	milk at the	<b>京京宣言主京京大大大</b>
spazi verde	prite section	张生士女子名 <b>女女女女</b>
vigili del fuoco	us We mades	京京宣京方公安 <b>安大</b>
COLLEGAMENTI		
aeroporto distante km. 37,9	Smothe	
autostrada distante km. 3,0		<b>全宗教会工学会教教</b>
porto distante km. 37,8		<b>有方式介下方式食食食</b>
ferrovia distante km. 0,800	Meta	<b>非共產者下下有數數數</b>
autobus distante km. 0,020	militado	<b>全大大</b> 市下京市大大
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:		
livello di piano:	Depart	生产者共享主要者者者
stato di manutenzione generale:	redices the	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·

Empir Dr. CENES CI SI DO Empero Do. SEI BADEC C D & NG CB 1 Gaight 1971446140486-SEECONTRISEINES

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto scoperto	9,87	x	100 %	*	9,87
Totale:	9,87				9,87

### VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONE

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9,87 x 1.700,00 = 16.779,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 16.779,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 16.779,00

### BENLIN RAPALLO VIA CORNICE FIORITA 18

### AREA URBANA

### DI CUI AL PUNTO C

area urbana a RAPALLO Via Cornice Fiorita 18, della superficie commerciale di 21,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà .

trattasi di area urbana a giacitura acclive ( cfr all."G" - foto n. 19) con entrostante pianta da frutto e condotto a prato, della superficie di circa mq. 21,00 circa, ubicata a nord dell'edifcio, accessible dall'area condominale, posta al piano terra e a nord dell'edificio, a mezzo di percorso pedonale.

### Identificazione catastale:

 foglio 31 particella 2516 sub. 37 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Via roprietaria Cornice Fiorita, piano: T, intestato a -- proprietaria per 1/2, derivante 106 per 1/2: da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze: da nord in senso orario con area di proprietà di terzi, mappale 649 del fg. 31, area pertinenziale di proprietà, area condominiale L'immobile ancorché pignorato per l'intera quota di 1/1 contro !catasto risulta ancora intestato per 1/2 di proprietà della Sig. ra ... quanto non inserito nella denuncia di successione della medesima e pertanto non volturato in capo rre predisporre denuncia di successione integrativa della all'ered- ' 1 la quota di 1/2 .-

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Santa Margherita Ligure, Portofino). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: castello

### SERVIZI

SERVIZI	
campo da tennis	pathonia 放弃产业产业大会
campo da calcio	collection of the first of the to
cinema	ellinate 等於於京中方方大大
musei	comments of the total of the total
farmacie	entrocate of the state of the total
municipio	mille medie Y To to to To to to to to
negozi al dettaglio	actionally 智能資金主管查查會
ospedale	millionales of the state of the total
polizia	nella media proprio pr
scuola elementare	neth seeks 安京公文公文女女女
scuola media inferiore	unitamile 新克克索克索索索
scuola media superiore	adamata 安京安全中央大大大
supermercato	militarium glogicali ali ali ali ali ali ali ali ali ali
spazi verde	netheraction 前京京市日本会会
vigili del fuoco	mt.man 生育生育生育食食食

### COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 37,9	training.	京京食食	******
autostrada distante km. 3,0	Calminis	市市大大	******
porto distante km. 37,8	by ac	医下食食	***
ferrovia distante km. 0,800	Progress	主京女士	***
autobus distante km. 0,020	active entire	\$15.00	- 产业业业业

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

stato di manutenzione generale:

# mile min 京原京京京東京大大

toure 京京安京京京京会会会

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
area urbana	21,00	x	100 %	=	21,00	
Totale:	21,00				21,00	



### VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

21.00

30,00

630,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 630,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 630,00

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare.-

Nel giudizio di stima, in generale, i fattori determinanti sono:

- a) il fattore posizionale che misura la qualità urbana e ambientale ;
- b) il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie .-

Il fattore posizionale ( estrinseco ) è il parametro rappresentato dai caratteri della microzona, intesa come la posizione del territorio comunale dove insiste il fabbricato condominiale, nonchè il contesto ambientale ed economico sociale con riferimento all'assetto urbanistico, ai servizi, ai collegamenti ( sia come viabilità privata, sia come servizi di trasporto pubblico), etc.

Il fattore edilizio ( intrinseco ) invece raprresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto da :

- epoca di costruzione;
- dimensione e tipologia della struttura ;
- caratteristiche tecnico-costruttive ;
- stato di conservazione e manutenzione ;
- livello estetico e qualità architettonica;
- livello di piano , esposizione e luminosità ;
- razionalità distributiva degli spazi interni ;
- servizi ed impianti tecnologici;
- pertinenze comuni ed esclusive ( balconi , terrazzi , cantina , soffitta , box , posto auto , giardino , ect.);
- situazione ipotecaria ;
- destinazione d'uso e capacità di reddito;
- ecc.

Illustrate sinteticamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliari e dell'intero stabile condominiale che lo contiene come da paragrafi precedenti, si procede alla determinazione del valore di stima per metro quadrato di superficie lorda commerciale determinata ai sensi dell'art. 1 dei Criteri Generali del D.P.R. 138/1998 in vigore dal 27/05/1998 con il quale si determina che la superficie lorda commerciale è costituita dalla superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, ( dove queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare...

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;

Si ritiene corretto associare ai due fattori citati il metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione diretta (il cosidetto metodo sintetico- comparativo) con il quale si confronta il bene in oggetto con beni similari di cui si conoscano i relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni, da appositi listini, da quotazioni immobiliari e sugli studi eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Genova; Nello specifico tali dati sono rappresentati dai seguenti valori:

### - APPARTAMENTO

### \* Agenzia del Territorio - OMI

La categoria catastale A/2 dell'immobile di cui trattasi è " Abitazioni di tipo civile " le cui quotazioni risultano presenti nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare come : Fascia/Zona : Centrale /CENTRO E QUARTIERI LIMITROFI - "ABITAZIONI DI TIPO CIVILE "-stato conservativo NORMALE : valore di mercato : MIN 1850 €/mq - MEDIO 2175 €/mq.

Si precisa che sono stati presi in considerazione i valori minimo e medio escludendo il valore massimo, come richiesto nel quesito peritale,-

Per la determinazione del segmento tra il valore minimo e medio in cui si colloca l'immobile oggetto di stima si procede in conformità ai punti 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27 luglio 2007, così come pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n. 182 del 7 agosto 2007 e recante disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della Legge 27 dicembrer 2007, n. 296 (legge finanziaria 2007).

Il valore Normale dell'immobile secondo le quotazioni OMI è determinato come segue considerata la superficie lorda dell'immobile escluso poggioli risultante di mq. 73,65

Valore OMI min: €/mq. 1850 - Valore OMI medio: €/mq. 2175; K1 (tagli superficie): oltre mq. 70 fino a mq. 120 - 0,50; K2 (livello di piano - piano ultimo): 0,80 -

Valore di K. = (0.50+3x0.80)/4=0.725

Valore normale unitario : 1850,00 + (2175 - 1850,00) x 0,725 = 2.085,63 €/inq, corrispondente al segmento tra il valore minimo e medio in cui si colloca l'immobile.

\* Borsino Immobiliare it

Per la Zona Centrale /CENTRO E QUARTIERI LIMITROFI le quotazioni fornite per abitazioni di tipo CIVILE sono le seguenti : €/mq. 2346 per la 1° fascia , €/mq. 1608,00 per la 2° fascia ed €/mq. 1977,00 per la fascia media .-

I valori suindicati devono essere rapportati a dei coefficienti di merito relativi all'immobile come indicato : ; Livello di piano : ultimo piano : +10% ; Stato di conservazione : buono stato : 0% ; Luminosità : luminoso con soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno : +5% ; Esposizione e vista : esterna panoramica : +10% ; Edificio di 20-40 anni - normale : 0% ; Riscaldamento : centralizzato : 0% : COEFFICIENTE COMPLESSIVO DA APPLICARE : +25% , da cui i valori suindicati saranno modificati in €/mq. 2932,50 per la1º fascia , €/mq. 2010,40 per la 2º fascia ed €/mq. 2471,25 per la fascia media -

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro è pari a € 168.377,58 (€ 1336,33 x 126)

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro da alienare come prima casa é di € 154.346,12( € 1336,33 x 115,50)

Il CTU, sulla base delle considerazioni della situazione attuale del mercato immobiliare , visto le informazioni e le assunzioni svolte e descritte nei paragrafi precedenti della relazione , della ubicazione di piano dell'immobile e della sua localizzazione , delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , nonché per favorire la vendita all'asta , ritiene di stabilire per gli immobili oggetto di valutazione un valore di mercato pari ad 2.100,00 €/mq. .-

### - POSTO AUTO SCOPERTO

### \* Agenzia del Territorio - OMI

La categoria catastale C/6 dell'immobile di cui trattasi è " Posto auto scoperto " le cui quotazioni risultano presenti nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare come : Fascia/Zona : Centrale /CENTRO E QUARTIERI LIMITROFI - "POSTI AUTO SCOPERTI " - stato conservativo NORMALE : valore di mercato : MIN 1650 €/mq - MEDIO 2050 €/mq.

Si precisa che sono stati presi in considerazione i valori minimo e medio escludendo il valore massimo, come richiesto nel quesito peritale.-

Per la determinazione del segmento tra il valore minimo e medio in cui si colloca l'immobile oggetto di

stima si procede in conformità ai punti 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27 luglio 2007, così come pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n. 182 del 7 agosto 2007 e recante disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della Legge 27 dicembrer 2007, n. 296 (legge finanziaria 2007) .-

Per gli immobili urbani non abitativi il valore normale unitario è determinato dall'applicazione della seguente formula : Valore Normale unitario = ( Val OMI med + Val OMI min ) / 2 , da cui Val NormaleUnitario = ( 2050 +1650) /2 : €/mq. 1.850,00.-

\* Borsino Immobiliare it

Per la Zona Centrale /CENTRO E QUARTIERI LIMITROFI le quotazioni fornite per posti auto scoperti sono le seguenti : €/mq. 2078 per la 1° fascia , €/mq. 1441,00 per la 2° fascia ed €/mq. 1759,00 per la fascia media .-

Il CTU, sulla base delle considerazioni della situazione attuale del mercato immobiliare, visto le informazioni e le assunzioni svolte e descritte nei paragrafi precedenti della relazione , della ubicazione di piano dell'immobile e della sua localizzazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché per favorire la vendita all'asta, ritiene di stabilire per gli immobili oggetto di valutazione un valore di mercato pari ad 1.700,00 €/mq. .-

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro è pari a € 6.586,02 (€ 52,27 x 126)

### - AREA URBANA

Il CTU, visto le informazioni e le assunzioni svolte e descritte nei paragrafi precedenti della relazione, della ubicazione e della sua localizzazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della giaictura , nonché per favorire la vendita all'asta , ritiene di stabilire per l'immobile oggetto di valutazione un valore di mercato pari ad 30,00 €/mq. -

La vendita dovrà intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, comprensivi di eventuali accessori e pertinenze, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive se e come esistono, ed in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà sull'area su cui sorge il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, sulle fondazioni, sui muri perimetrali, sulle scale e su tutto quanto per legge, uso e regolamento di condominio, consuetudine o destinazione è comune ai condomini del caseggiato, fissi ed infissi, annessi e connessi, nulla escluso -

# LA VENDITA DEGLI IMMOBILI E' SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO .-

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Genova, ufficio del registro di Chiavari, conservatoria dei registri immobiliari di Chiavari, ufficio tecnico di Rapallo, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate - Borsino Immobiliare .it

# DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore:
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

# Ermain Da. DENIO PI MITIN Emme Par ABI IRABEP & D.A. NE PAR Seriall 2012/Afritation BRESSAMBARSSASSIA

€. 5.255,51

### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI-

ID	descrizione	consistenza	cons. a ccessori	valore intero	valore diritte
A	appartamento	85,84	0.00	180.268,20	180.268,20
В	posto auto	9,87	0.00	16.779,00	16.779,00
C	area urbana	21,00	0.00	630,00	630,00
				197.677,20 €	197.677,20 €

### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
riduzione forfetaria presuntiva per eventuale futura regolarizzazione appartamento	-80.000,00
	80,000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli immobili sono stati pignorati per la quota intera di 1/1 della piena proprietà

Riduzione del 20% per lo stato di occupazione:	€. 39.535,44
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€.3.063,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.078,76

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

one del valore d per assenza d				
condominiali				

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.823,25

data 14/02/2018

il tecnico incaricato CLAUDIO CROVO

