

**TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA**  
**Esecuzioni Immobiliari**  
G.Es. Presidente Dott.ssa Ada Lucca  
R.Es. 114/2018

Procedura promossa dal :

**Condominio Rododendro – Santa Margherita Lig.re (Ge)**

(Avv. Perazzo Rosanna)

nei confronti

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO**

Via Partigiano Berto Solimano civ. 18A – S. Margherita Ligure ( Ge)

**Perito : Geom. Pier Emilio Copello**



## LOTTO UNICO

### CONCLUSIONI DEFINITIVE

#### *Elencazione e individuazione dei beni*

- 1) Intero dell'appartamento sito in Comune di Santa Margherita Ligure (Ge) Via Partigiano Berto Solimano civ. 18A con doppio accesso pedonale da parti comuni condominiali ;
- 2) Intero del posto auto coperto con accesso da corsia di manovra condominiale.

#### *1) Immobilabile n. 1 - Appartamento*

#### *Tipologia del bene*

Collocato al piano terreno di una palazzina realizzata su tre livelli (condominio) costruita negli anni 1969 - 1970 , composto da : ingresso, disimpegno, cucina, n. 3 camere, doppi servizi , cortile interno, giardino, locale tecnico interrato.

Altezza interna locali abitativi : ml. 3,00 circa

Altezza interna locale interrato : ml. 1,90 circa

La superficie commerciale lorda complessiva dell'abitazione risulta pari a circa mq. 133,65 suddivisa come segue:

superficie lorda coperta abitativa:circa	mq. 107,85
superficie loggia ingresso :	
mq. 3,60 circa x coeff. 0,60 =	mq. 2,15
superficie giardino mq. 220,00 circa x coef. 0,10=	mq. 22,00
superficie locale interrato:	
mq. 11,00 circa x coeff. 0,15 =	mq. 1,65



### Confini

Da nord e proseguendo in senso orario con : giardino in capo al civ. 16 int. 1, via Partigiano Berto Solimano, scala esterna di accesso condominiale, giardino di pertinenza del civ. 18 B, giardino di pertinenza del civ. 22, sopra con civ. 18 B, sotto con il suolo.

### Dati catastali

L'appartamento risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Margherita Ligure, foglio 10, mappale 724 subalterno 14, particella 725, subalterno 1, particella 726 subalterno 1, categoria A/ 2, Classe 2, vani 7,5, totale mq. 129,00 totale escluse aree scoperte mq. 112,00, Rendita €. 1.530,00 intestato a , nata a il .

### Stato di possesso

Nel possesso dell'Esecutata per la piena proprietà

### Stato di occupazione

Al momento del sopralluogo, esperito in data 16/ 07/ 2018, l'immobile oggetto di pignoramento risultava libero anche da parte dell'esecutata assente al sopralluogo.  
Giuridicamente libero.

### Vincoli ed oneri giuridici

Ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 05/07/2018:

*Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* nessuna

*Atti di asservimento e cessioni di cubatura:*

- atto unilaterale d'obbligo edilizio, a firma del Notaio Salvatore D'Avino, con sede in Milano, del 16/ 01/ 1995, rep. 136027/ 7624.

*Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale :*  
nessuna.



*A ltri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.*

*Iscrizioni: nessuna*

*Trascrizione di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento immobiliare trascritto a Chiavari in data 29/ 01/ 2018 ai n.ri R.G. 1005, R.P. 809, a favore di Condominio Rododendro Via Partigiano Berto Solimano, Santa Margherita Ligure, contro \_\_\_\_\_, per la quota di 1/ 1 della piena proprietà; il pignoramento colpisce la quota di 1/ 1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di stima.

## 2) *Immobilie n. 2 - posto auto coperto*

### Tipologia del bene

Intero del posto auto coperto sito in Comune di Santa Margherita Ligure (Ge), Via Partigiano Berto Solimano con accesso carrabile da varco condominiale posto su Via Partigiano Berto Solimano .

La superficie commerciale risulta pari a mq. 10,13 circa

Pavimento : battuto di cemento.

Soffitto : lastre prefabricate in calcestruzzo .

Altezza : mt. 3,00 circa.

Portellone di accesso condominiale costituito da una porta sezionale elettrificata.

### Confini

Da nord e proseguendo in senso orario con :  
corsia di manovra condominiale , posto auto n. 22, muri di perimetro,  
posto auto n. 20.

### Dati catastali

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Margherita Ligure al Foglio 10, particella 702, subalterno 13,



categoria C/6 , classe 2, consistenza 12 mq. , superficie catastale mq.  
12, Rendita €. 68,33, intestato a \_\_\_\_\_ , nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ .

Stato di possesso

Nel possesso dell'Esecutata per la piena proprietà.

Stato di occupazione

Al momento del sopralluogo, esperito in data 16/07/2018, l'immobile oggetto di pignoramento risultava libero anche da parte dell'esecutata assente al sopralluogo.

Giuridicamente libero.

Vincoli ed oneri giuridici

Ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 05/07/2018:

*Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* nessuna

*Atti di asservimento e cessioni di cubatura:*

- atto unilaterale d'obbligo edilizio, a firma del Notaio Salvatore D'Avino, con sede in Milano, del 16/01/1995, rep. 136027/7624.

*Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale :* nessuna.

*A ltri pesi o limitazioni d'uso:* nessuno.

*Iscrizioni:* nessuna

*Trascrizione di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento immobiliare trascritto a Chiavari in data 29/01/2018 ai n.ri R.G. 1005, R.P. 809, a favore di Condominio Rododendro Via Partigiano Berto Solimano, Santa Margherita Ligure, contro \_\_\_\_\_ , per la quota di 1/1 della piena proprietà; il pignoramento colpisce la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di stima.



Valore di stima

Valore complessivo nello stato di fatto in cui si trovano gli immobili:	€. 844.000,00
riduzione forfetaria del valore - 10%:	€. - 84.400,00
	€. 759.600,00
- spese di cancellazione trascrizione	€. - 294,00
-a dedurre decurtazioni per spese per liberare gli immobili da mobilia e suppellettili <b>a carico dell'acquirente:</b>	€. - 3.500,00
-a dedurre decurtazioni <b><u>per spese condominiali scadute e che verranno poste a carico dell'acquirente :</u></b>	€. - 72.505,27
	€. 683.300,73

Prezzo base d'asta , lotto unico : verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art. 569 c.p.c.



## Operazioni Preliminari

1) *Controllo della completezza dei documenti ex art. 567 comma secondo c.p.c.*

La documentazione risulta completa.

2) *Controllo delle notifiche ai creditori iscritti ex art. 498 comma secondo c.p.c.*

Non risultano creditori iscritti.

3) *Controllo delle notifiche agli eventuali comproprietari ex art. 599 c.p.c.*

Non vi sono comproprietari.

4) *Controllo delle notifiche ai sequestranti ex art. 158 disp. att. c.p.c.*

Non vi sono sequestranti.

5) *Altri pignoramenti gravanti sul bene*

Lo scrivente ha provveduto a segnalare alla Signoria Vostra Illustrissima la presenza di precedente pignoramento ricevendo, poi, l'ordine di procedere con la stesura della perizia.

6) *Verifica titolarità del bene in virtù di successione mortis causa senza trascrizione di accettazione di eredità*

Non ricade nel caso di specie.



## LOTTO UNICO

### 1) *Elencazione e individuazione dei beni*

1.1) Intero dell'appartamento sito in Comune di Santa Margherita Ligure (Ge), Via Partigiano Berto Solimano civ. 18 A, con doppio accesso pedonale da scale esterne condominiali .

1.2) Intero del posto auto coperto sito in Comune di Santa Margherita Ligure (Ge), Via Partigiano Berto Solimano con accesso carrabile da varco condominiale posto su Via Partigiano Berto Solimano .

### 2) *Tipologia dei beni*

#### 2.1) Appartamento di civile abitazione

Collocato al piano terreno di una palazzina realizzata su tre livelli (condominio) costruita negli anni 1969 - 1970 , composto da : ingresso, disimpegno, cucina, n. 3 camere, doppi servizi , cortile interno, giardino, locale tecnico interrato.

Altezza interna locali abitativi : ml. 3,00 circa

Altezza interna locale interrato : ml. 1,90 circa

La superficie commerciale lorda complessiva dell'abitazione risulta pari a circa mq. 133,65 suddivisa come segue:

superficie lorda coperta abitativa:circa	mq. 107,85
superficie loggia ingresso :	
mq. 3,60 circa x coeff. 0,60 =	mq. 2,15
superficie giardino mq. 220,00 circa x coef. 0,10=	mq. 22,00
superficie locale interrato:	
mq. 11,00 circa x coeff. 0,15 =	mq. 1,65

#### 2.2) Posto auto coperto

La superficie commerciale risulta pari a mq. 10,13 circa

Pavimento : battuto di cemento.

Soffitto : lastre prefabricate in calcestruzzo .

Altezza : mt. 3,00 circa.





Portellone di accesso condominiale costituito da una porta sezionale elettrificata.

### 3) Accessi

#### 3.1) Appartamento

Gli accessi sono due e si hanno percorrendo due distinte scalinate esterne condominiali : il principale accesso fa capo al civ. 18 e l'altro fa capo al civ. 16.

#### 3.2) Posto auto coperto

Si accede da varco condominiale prospiciente Via Partigiano Berto Solimano per poi percorrere una rampa in salita e giungere al livello ove , sul corridoio condominiale, trova collocazione il posto auto.

### 4) Confini

#### 4.1) Appartamento

Da nord e proseguendo in senso orario con :  
giardino in capo al civ. 16 int. 1, via Partigiano Berto Solimano, scala esterna di accesso condominiale, giardino di pertinenza del civ. 18 B, giardino di pertinenza del civ. 22, sopra con civ. 18 B, sotto con il suolo.

#### 4.2) Posto auto coperto

Da nord e proseguendo in senso orario con :  
corsia di manovra condominiale , posto auto n. 22, muri di perimetro, posto auto n. 20.

### 5) *Dati catastali* (vedasi Allegato 4 e 5)

#### 5.1) Appartamento

- L'appartamento risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Margherita Ligure, foglio 10, mappale 724 subalterno 14, particella 725, subalterno 1, particella 726 subalterno 1, categoria A/ 2, Classe 2, vani 7,5, totale mq. 129,00 totale escluse aree scoperte mq. 112,00, Rendita €. 1.530,00 intestato a \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_.



5.2) Posto auto coperto

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Margherita Ligure al Foglio 10, particella 702, subalterno 13, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq., superficie catastale mq. 12, Rendita €. 68,33 intestato a \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_.

*6) Rispondenza dei dati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali*

Esiste rispondenza.

*7) Pertinenze ed accessori*

Giardino su più livelli.

*8) Millesimi parti comuni*

Amministratore : Geom. Sandro Co' , via Milite Ignoto 7 – 16035  
Rapallo – tel. 0185 53859.

8.1) Appartamento

Competono all' immobile quote di proprietà su enti, spazi e parti comuni condominiali per :

Tabella A – Generali : 33,80 millesimi

Tabella B – Riscaldamento straordinario: 41,30 millesimi

Tabella E – Posti auto : 2,00 millesimi

Tabella 6 – Palazzine 1, 2, 3 : 33,80 millesimi per lavori straordinari relativi al solo corpo di fabbrica

Tabella 7 – Parti uguali : 1,00 millesimi

Tabella 12 – Riscaldamento soprastrada ordinario : 40,36 millesimi

Tabella 22 – Generali per spese relative al solo soprastrada : 33,80 millesimi

Tabella 29 : solo per il corpo di fabbrica palazzina 1 corpo E :33,80 millesimi



## 8.2) Posto auto coperto

Competono all'immobile quote di proprietà su enti, spazi e parti comuni condominiali per :

Tabella E : 2,00 millesimi

## 9) *Dotazioni condominiali.*

Nessuna .

## 10) *Descrizione sintetica dei beni - contesto*

### 10.1) *Caratteristiche della zona*

Il condominio in cui sono collocati gli immobili ricade in un complesso residenziale costituito da 3 palazzine collocate in zona collinare poco distante dal centro cittadino.

Il tessuto urbano locale è costituito da sola edilizia residenziale con servizio pubblico di autobus di linea .

In zona sono completamente assenti esercizi commerciali.

Il traffico è costituito dai residenti di zona e la dotazione di posteggi pubblici è pressoché assente .

### 10.2) *Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici*

Santa Margherita Ligure è un Comune di poco più di 9.000 abitanti, posto sulla via di collegamento tra le cittadine di Rapallo e di Portofino.

Il Comune è , per tramite dei passanti stradali e ferroviario , facilmente raggiungibile.

Strade : Autostrada A/ 7 Genova – Livorno (uscita Rapallo) e quindi Provinciale n. 227 per Portofino.

Ferrovia: Linea Genova – Roma .



## 11) *Descrizione analitica dei beni*

### 11.1) Appartamento

(misure indicative con riferimento alle verifiche effettuate nel corso del sopralluogo)

Piano	Destinazione	Sup. pavim. mq.	Esposizione	Condizione di manutenzione
P.T.	ingresso	9,80 circa	ovest	buone
P.T.	cucina	8,50 circa	ovest	buone
P.T.	camera 1	9,75 circa	ovest	buone
P.T.	soggiorno	29,90 circa	sud	buone
P.T.	w.c. 1	2,50 circa	nord	mediocri
P.T.	camera 2	11,80 circa	nord	buone
P.T.	disimpegno	2,50 circa	nord	buone
P.T.	w.c. 2	4,30 circa	est	buone
P.T.	camera 3	12,00 circa	sud	buone
P. int.	sgombero	11,00 circa	interrato	pessime

- Superficie netta calpestabile abitativa : mq. 91,05 circa  
Superficie commerciale lorda complessiva (abitativa + accessori + pertinenze) : mq. 133,65 circa.

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative :

- norma UNI 10750
- D.P.R. n. 138/98, allegato C.

Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dallo scrivente , e tra questi:



- l'ubicazione dell'immobile ;
- il livello di piano ;
- l'esposizione ;
- la prospicienza ;
- il livello di finitura e di fruibilità;
- lo stato di manutenzione;
- lo stato delle parti condominiali ;
- il livello di qualità ambientale della zona.

### 11.2) Posto auto coperto

(misure indicative con riferimento alle verifiche effettuate nel sopralluogo)

Superficie netta : mq. 11,35 circa

Superficie lorda : mq. 12,75 circa

### 12) *Caratteristiche strutturali del bene al 16/07/2018*

*Fondazioni* : continua in c.a.

*Strutture verticali:* : in c.a. con tamponature in doppia muratura ed isolante .

*Solai:* : in latero cemento (misto travetti prefabbricati – volterrane).

*Copertura:* : falde

*Manto di copertura* : ardesia.

*Pareti esterne:* : intonacate e tinteggiate.

*Accesso pedonale:* : condominiale.

*Scale condominiali:* : in muratura.



### 13) *Caratteristiche interne*

#### Appartamento

- Infissi esterni* : persiane alla genovese in legno smaltato : stato buono.
- Infissi interni* : finestre e porte finestre in legno : stato buono.
- Tramezzature interne* : in laterizi forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati e tinteggiati : stato buono.
- Pavimentazioni* : pavimentazione : stato buono.
- Soffitti* : intonacati e tinteggiati : stato buono.
- Porta ingresso* : portoncino in legno : stato buono.
- Scale interne* : nessuna.
- Impianto elettrico* : sottotraccia, prese e punti luce in numero adeguato tensione di rete 220 volt ; impianto da verificare secondo le vigenti normative, presenza di magnetotermico.
- Impianto idrico* : sottotraccia per tubi di adduzione e scarico;
- Impianto termico* : sottotraccia , assenza di termovalvole, radiatori in acciaio.
- Condizionatore* : assente
- Rete fognaria* : allaccio alla civica fognatura .
- Citofonico* : presente.
- Impianto televisivo* : dedicato .
- Ascensore* : assente.

### 14) *Stato di possesso dei beni*

I beni sono nella disponibilità dell'Esecutata per l'intero.

### 15) *Stato di occupazione dei beni*

Al momento del sopralluogo, esperito in data 16 luglio 2018, gli immobili oggetto di pignoramento risultavano nella disponibilità dell'Esecutata, seppur assente al sopralluogo.



L'appartamento è completamente arredato, il posto auto libero.  
Giuridicamente i beni sono liberi.

*16) Vincoli ed oneri giuridici*

Ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 05/07/2018 (vedasi Allegato 12).

16.1) *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna*

16.2) *Atti di asservimento e cessioni di cubatura: nessuno.*

16.3) *Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale : nessuna.*

16.4) *A ltri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.*

16.5) *Iscrizioni: nessuna*

16.6) *Trascrizione di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento immobiliare trascritto a Chiavari in data 29/01/2018 ai n.ri R.G. 1005, R.P. 809, a favore di Condominio Rododendro Via Partigiano Berto Solimano, Santa Margherita Ligure, contro \_\_\_\_\_, per la quota di 1/1 della piena proprietà; il pignoramento colpisce la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di stima.

*17) Difformità edilizio - urbanistiche*

- Appartamento : nessuna.
- Posto auto coperto : nessuna.



*16) Difformità catastali*

- Appartamento : nessuna.
- Posto auto coperto : nessuna.

*17) Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione.*

Le spese medie annue ammontano a circa €. 3.000,00 annue.

Si allega il Regolamento di Condominio (allegato 10)

*18) Spese condominiali straordinarie già deliberate e scadute alla data della perizia :*

Euro 36.396,51, così come da riparti inviati dall'Amministratore e qui di seguito prodotti come Allegato 11.

*19) Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia :*

Euro 36.108,76 , così come da riparti inviati dall'Amministratore e qui di seguito prodotti come Allegato 11.

*20) Eventuali cause in corso (domande giudiziali trascritte)*

Nessuna.

*21) Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio*

Vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dell'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare per tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

*21.1) Attuale proprietà*

A tutto lo 04/ 07/ 2018 , data in cui lo scrivente ha effettuato visure presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare,





gli immobili risultano di piena proprietà dell'Esecutata, Sig.ra  
, nata a il .

L'executata entrava in possesso del bene, ante il ventennio, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Carlo Barletti, con sede in Genova, datato 22/ 12/ 1972, rep. 57846/ 16079, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chiavari in data 13/ 01/ 1973 reg. gen. 833 – n. 768 reg. part., per averlo acquistato dalla “ .”

Si allega copia del detto atto (Allegato 9).

*22) Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative agli immobili .*

Costruzione dell'intero complesso residenziale realizzato nel 1968 .

Appartamento

- Permesso in sanatoria , art. 39 L. 724/ 94, n. 2655 del 22 novembre 2007 (vedasi Allegato 8)

Posto auto coperto

- Licenza edilizia n. 1539/C del 31/8/1968.

*23) Regolarità dell'immobile sotto il profilo urbanistico*

- Appartamento : regolare dal punto di vista urbanistico.
- Posto auto coperto: regolare dal punto di vista urbanistico.

*24) Esistenza di opere abusive*

Nessuna.

*25) Indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/ 85 e della L. 724/94.*

Non corre nel caso di specie .

*26) Costi per sanatoria*

Non corre nel caso di specie .



*27) Dotazioni condominiali.*

Nessuna.

*28) Valutazione complessiva del bene*

Il criterio di stima è il sintetico - comparativo con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento calcolata.

Il metodo comparativo, comunque prudentiale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori commerciali noti con quelli individuati per i beni oggetto di procedura.

Fonti di informazioni utilizzati :

- Agenzia del Territorio – Banca dati O.M.I. : si allegano qui di seguito le quotazioni come Allegato 13.
- Osservatori del mercato immobiliare : F.I.M.A.A.
- Operatori del settore edilizio ed immobiliare presenti in loco.

Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore minimo a metro quadrato riportato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio , parametrato e quindi ragguagliato con i prezzi di vendita effettiva per immobili simili e posti nella stessa microzona e/ o con i prezzi di vendita eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie .

I valori OMI , per le abitazioni di tipo civile , prevedono da un minimo di €. 4.900,00/ mq. ad un massimo di €. 7.300,00; per i posti auto coperti , da un minimo di €. 2.700,00/ mq. ad un massimo di €. 4.000,00.

E' stata reperita un' offerta per immobile sito sempre in Via Partigiano Berto Solimano, con simile esposizione , veduta, per complessiva mq. 150,00 circa , presso richiesto €. 950.000,00

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono allo scrivente solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, che la valutazione è però da intendersi **a corpo e non a misura.**



## Computo delle superfici

Immobile	Sup. comm. (S.C.L.)	Valutazione	Accessori	VALORE totale
appartamento	mq. 133,65	a corpo	giardino	€. 810.00,00
Posto auto	mq. 12,75	a corpo	nessuna	€. 34.000,00

Valore complessivo del lotto : €. 844.000,00

### *29) Valutazione della quota indivisa*

Non vi è quota indivisa.

### *30) Divisibilità dei beni*

Non rientra nel caso di specie, ricadendo nella procedura l'intero dei beni.

### *31) Parti del compendio pignorato che potrebbero essere separate in favore della procedura.*

Non è possibile nel caso di specie ricadendo nella procedura l'intero.

### *32) Progetto di divisione*

Non rientra nel caso di specie ricadendo nella procedura l'intero.

### *33) Necessità di provvedere al frazionamento dell'identificativo catastale.*

Non sussiste nel caso di specie.

### *34) Costi per il frazionamento catastale.*

Non sussiste nel caso di specie.



**35) Adeguamenti e correzioni della stima**

- Riduzione del valore del 10%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi:

10% = €. 84.400,00

- Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso : nessuna.

- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno

- Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 294,00

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e catastale e adeguamento delle opere : nessuna .

- Spese per liberare gli immobili dalla mobilia e suppellettili ivi conservati : a corpo €. 3.500,00

- Spese condominiali ordinarie e straordinarie scadute che verranno poste a carico dell'acquirente: €. 72.505,27

**36) Prezzo base d'asta**

Valore complessivo nello stato di fatto in cui si trovano gli immobili:

€. 844.000,00

riduzione forfetaria del valore - 10%:

€. - 84.400,00

€. 759.600,00

- spese di cancellazione trascrizione

€. - 294,00

-a dedurre decurtazioni per spese per liberare gli immobili da mobilia e suppellettili

**a carico dell'acquirente:** €. - 3.500,00

-a dedurre decurtazioni **per spese condominiali scadute e che verranno poste a carico dell'acquirente :**

€. - 72.505,27

€. 683.300,73

Prezzo base d'asta , lotto unico : verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art. 569 c.p.c.



Con quanto relazionato il sottoscritto ritiene di aver debitamente assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione per ogni chiarimento si rendesse necessario.  
Chiavari, 24 Agosto 2018

il Perito  
Geom. Pier Emilio Copello

Elenco degli Allegati

- Allegato 1: perizia in formato privacy.
- Allegato 2 : lettere di invio alle Parti della perizia ed in formato elettronico e privacy al Custode.
- Allegato 3 : verbale sopralluogo.
- Allegato 4 : visure catastali storiche.
- Allegato 5 : planimetrie catastali.
- Allegato 6 : documentazione fotografica interni
- Allegato 7 : documentazione fotografica esterni
- Allegato 8 : titolo edilizio in sanatoria .
- Allegato 9 : atto di provenienza dei beni.
- Allegato 10 : regolamento condominiale.
- Allegato 11: riparti spese condominiali
- Allegato 12 : visure 'Ufficio Provinciale – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chiavari ;
- Allegato 13: estratti Banca Dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. – Agenzia Entrate Territorio di Genova;



This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.  
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.  
This page will not be added after purchasing Win2PDF.

