

**Dott. Arch. Giorgio Cordone**  
**Consulente del Tribunale di Genova**  
**Via Dante, 2/163 - 16121 Genova**  
**Tel. e Fax 010/59.34.64**

\*\*\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*\*\*

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. Dott. Mirko Parentini**

\*\*\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*\*\*

**ESECUZIONE R.E. n° 1031/2015**

\*\*\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*\*\*

**Promossa da:** CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA S.p.A.  
(Avv. Roberto Cassinelli)

**contro:**



## **INDICE:**

1. PREMESSE ED INCARICO
2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI
3. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
  - 3.1 Dati catastali
  - 3.2 Confini
  - 3.3 Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'edificio
  - 3.4 Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'alloggio
4. STATO DI OCCUPAZIONE
5. VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE
6. SITUAZIONE URBANISTICA
7. REGOLARITA' EDILIZIA
8. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIEVOLI
9. STIMA DELL'IMMOBILE
10. PREZZO BASE D'ASTA
11. NOTE RIASSUNTIVE
12. CONCLUSIONI



# **RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA di UFFICIO**

\*\*\*\*\*

## **1. GENERALITA' - QUESITO E GIURAMENTO**

Il sottoscritto Dott. Arch. Giorgio CORDONE, con studio in Genova, in Via Dante, 2/163, ed iscritto all'ordine degli Architetti di Genova con il n° 1956, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe dall'Ill.mo G.E. Dott. Mirko Parentini ed ha prestato giuramento il giorno 23 febbraio 2016.

L'Ill.mo G.E. ha posto allo scrivente il seguente quesito:

- A) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all' 567 c.p.c. segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;**
- B) provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;**
- C) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:**
  - 01. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali**

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per



l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza

- 02. una sommaria descrizione del bene;**
- 03. 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;**
- 04. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, 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**

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



**05. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Dovranno essere indicati:

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

**06. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente Normativa.**

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

**L'esperto dovrà:**

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;



- formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

ed in evasione del pregiato incarico di cui sopra, a conclusione delle indagini svolte, provvede a rassegnare la sottoestesa relazione tecnico-estimativa.

\*\*\*\*\*

## 2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Per lo svolgimento delle operazioni peritali e per il deposito della relazione è stato concesso il termine di giorni 30 prima della prossima udienza fissata per il giorno 04.05.2016.

Lo scrivente, dopo aver preso visione della documentazione agli atti, ha notificato a chi di dovere, in data **08.03.2016**, tramite lettera raccomandata A/R, la data fissata per il sopralluogo necessario presso l'immobile oggetto di stima.

In data **16.03.2016 alle ore 8.30** lo scrivente si presentava presso le unità immobiliari oggetto di stima; al sopralluogo risultava presente, presso gli immobili, il figlio del Sig. \_\_\_\_\_ (Amministratore della

– società esecutata), lo scrivente CTU Arch. Giorgio Cordone e la propria collaboratrice Arch. Nicoletta Stagnaro.

In tale data il CTU ha potuto, in merito ai beni oggetto di stima, rilevare dati, scattare documentazione fotografica ed effettuare le misurazioni del caso relativamente allo stato attuale degli unita' immobiliari.

\*\*



### **3. INDIVIDUAZIONE**

#### **E DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

#### **SITE NEL COMUNE DI CASARZA LIGURE**

#### **LOCALITA' NOVARO CIV. 4**

#### **INT. 2, INT. 7, INT. 8.**

#### **3.1 Dati catastali inerenti INT. 2**

L'unità è censita presso l'Agenzia del Territorio di Genova

Catasto fabbricati – con le seguenti annotazioni tecniche:

Comune di Casarza Ligure (GE)

#### **Interno 2 con cantina n. 2**

Foglio: 30  
Particella: 890  
Sub: 9  
Zona Censuaria: U  
Categoria: A/2  
Classe: 4  
Cons. 5 vani  
Rendita catastale: € 568,10

In capo a

#### **Dati catastali inerenti INT. 7**

#### **Interno 7 con cantina n. 7**

Foglio: 30  
Particella: 890  
Sub: 12



Zona Censuaria: U  
Categoria: A/2  
Classe: 4  
Cons. 4 vani  
Rendita catastale: € 454,48

In capo a

### **Dati catastali inerenti INT. 8**

#### Interno 8

Foglio: 30  
Particella: 890  
Sub: 15  
Zona Censuaria: U  
Categoria: A/2  
Classe: 4  
Cons. 6 vani  
Rendita catastale: € 681,72

In capo a

### **3.2 Confini**

Le unità immobiliari confinano:

#### INT. 2

**nord:** passo comune condominiale  
**sud:** altra proprietà int. 8 (sub. 10)  
**est:** altra proprietà int. 1 (sub. 8)  
**ovest:** passo comune condominiale





### INT. 7

- nord:** passo comune condominiale - altra proprietà int. 3 (sub. 11)  
**sud:** passo comune condominiale  
**est:** altra proprietà int. 8 (sub. 13)  
**ovest:** passo comune condominiale

### INT. 8

- nord:** passo comune condominiale - altra proprietà int. 7 (sub. 12)  
**sud:** passo comune condominiale  
**est:** passo comune condominiale  
**ovest:** passo comune condominiale - altra proprietà int. 7 (sub. 12)

### **3.3 Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'immobile**

I beni oggetto della presente Perizia (nucleo di appartamenti su più livelli con ingressi indipendenti) sono situati nel Comune di Casarza Ligure (GE), località nell'entroterra della riviera ligure di levante, raggiungibile solo con mezzi privati.

Il nucleo abitativo dispone di spazi condominiali adibiti a parcheggio libero non assegnato.

Tale nucleo abitativo non risulta ubicato nel centro della cittadina di Casarza Ligure bensì ad alcuni chilometri fuori dal centro abitato in località denominata Novano, ubicata in posizione elevata con vista sull'abitato di Casarza e con vista mare.

Il fabbricato è costituito da un corpo di fabbrica di forma irregolare, che si sviluppa per 2 piani fuori terra, tutti adibiti a civile abitazione.



Il corpo di fabbrica presenta una tipologia costruttiva con struttura portante in pietra e/o laterizio, (rustico ampliato e totalmente ristrutturato) con le seguenti caratteristiche e finiture:

- i prospetti finiti con intonaco civile e tinta (piano terra con parziali rivestimenti in pietra)
- il tetto è a più falde con copertura in tegole in laterizio

L'aspetto generale del complesso è di tipo medio/alto e per ogni migliore indicazione in merito, si rimanda alla allegata documentazione fotografica.

(Allegato 6 – vedute d'insieme),

### **3.4 Elementi costruttivi e caratteristiche generali delle unità'**

#### **immobiliari**

Le unità immobiliari int. 2 – 7 - 8, distinte dal civ. 4 della Località Novano nel Comune di Casarza Ligure, risultano essere di nuova costruzione (rustico ampliato e totalmente ristrutturato) hanno caratteristiche interne di buona fattura, con finiture al grezzo (mancanza di pavimentazione e di rivestimenti nei locali igienici, mancanza di porte interne, mancanza di elementi scaldanti, mancanza di caldaie).

#### **Interno 2 e cantina n. 2**

L'alloggio, posto al piano terra del fabbricato, avente altezza interna pari a mt.

2.70, risulta composto da:

- ingresso - cucina - pranzo
- soggiorno
- n. 2 camere
- n. 1 servizio igienico
- n. 1 terrazzo



come da allegata monografia e documentazione fotografica (Allegato n.6 - int. 2: Foto 1-2-3-4-5-6).

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : finestre in alluminio di colore bianco e vetrocamera, persiane in alluminio colore verde; portoncino d'ingresso blindato di colore verde; mancanza delle porte interne.
- pavimenti : la pavimentazione delle stanze presenti nell'alloggio è in cotto 30x30 di colore beige; ad eccezione del servizio igienico che presenta solo il massetto grezzo.
- accessori bagno : piatto doccia;
- rivestimenti : non presenti – intonaco al grezzo
- pareti e soffitti : tinta di colore bianco;
- generali : l'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda ma risultano mancanti i termosifoni e la caldaia.

L'alloggio è dotato di una buona illuminazione naturale, normale distribuzione e razionalità interna; si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione essendo di nuova ristrutturazione ed non essendo mai stato abitato.

La cantina n. 2 posta al piano sottostrada risulta di pertinenza dell'alloggio int. 2; è costituita da un locale non finestrato con accesso dal corridoio condominiale.

### **Interno 7 e cantina n. 7**

L'alloggio, posto al piano primo del fabbricato, avente altezza interna variabile da mt. 2.30 a mt. 3.60, risulta composto da:

- ingresso - cucina
- soggiorno



- n. 1 camera

- n. 1 servizio igienico

come da allegata monografia e documentazione fotografica (Allegato n.6 - int. 4: Foto 1-2-3-4-5-6-7).

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : finestre in alluminio di colore bianco e vetrocamera, persiane in alluminio colore verde; portoncino d'ingresso blindato di colore verde; mancanza delle porte interne.
- pavimenti : la pavimentazione delle stanze presenti nell'alloggio è in cotto 30x30 di colore beige; ad eccezione del servizio igienico che presenta solo il massetto grezzo.
- accessori bagno : piatto doccia;
- rivestimenti : non presenti – intonaco al grezzo
- pareti e soffitti : tinta di colore bianco;
- generali : l'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda ma risultano mancanti i termosifoni e la caldaia.

L'alloggio è dotato di una buona illuminazione naturale, normale distribuzione e razionalità interna; si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione essendo di nuova ristrutturazione ed non essendo mai stato abitato

La cantina n. 7 posta al piano sottostrada risulta di pertinenza dell'alloggio int. 7; è costituita da un locale non finestrato con accesso dal corridoio condominiale.



### **Interno 8**

L'alloggio, posto al piano primo e la piano secondo del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.70 al piano primo e variabile da mt. 1.30/2.30 a mt. 3.45, risulta composto da:

- ingresso – soggiorno - cucina
- disimpegno
- n. 2 servizi igienici
- n. 3 camere
- n. 1 terrazzo

come da allegata monografia e documentazione fotografica (Allegato n.6 - int. 8: Foto 1-2-3-4-5-6-7-8-9).

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : finestre in alluminio di colore bianco e vetrocamera, persiane in alluminio colore verde; portoncino d'ingresso blindato di colore verde; mancanza delle porte interne.
- pavimenti : la pavimentazione delle stanze presenti nell'alloggio è in gres porcellanato con finitura finto legno (rovere).
- accessori bagno : piatto doccia;
- rivestimenti : non presenti – intonaco al grezzo
- pareti e soffitti : tinta di colore bianco;
- generali : l'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda ma risultano mancanti i termosifoni e la caldaia.

L'alloggio è dotato di una buona illuminazione naturale, normale distribuzione e razionalità interna; si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione essendo di nuova ristrutturazione ed non essendo mai stato abitato.



#### **4. STATO DI OCCUPAZIONE**

Attualmente i beni oggetto di stima risultano liberi.

\*\*\*\*\*

#### **5. VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE**

Lo scrivente ha effettuato una ricerca, utilizzando il portale internet della **Sovrintendenza per i Beni Architettonici e per il passaggio della Liguria** ([www.sbapge.liguria.beniculturali.it](http://www.sbapge.liguria.beniculturali.it)), nella specifica sezione dedicata all'elenco degli immobili vincolati, al fine di verificare l'esistenza di vincoli relativi al D. Lgs. 42 del 22.01.2004 in merito all'immobile oggetto di stima, da ciò, le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione non risultano sottoposti alle disposizioni di tutela citate nel Decreto Legislativo di cui sopra.

\*\*\*\*\*

#### **6. SITUAZIONE URBANISTICA**

Il fabbricato, ricade nell'Ambito E1 – E2 del PUC – Territorio Presidio Ambientale del Comune di Casarza Ligure; la normativa di zona è regolamentata in particolare dall'art. 39 Volume 1/1 Nome di Attuazione.

\*\*\*\*\*

#### **7. REGOLARITA' EDILIZIA**

Lo scrivente CTU presentava in data **23 febbraio 2016**, richiesta all'*Ufficio Tecnico del Comune di Casarza Ligure* in relazione al "*decreto di abitabilità*" ed al "*titolo edilizio*".

Successivamente si provvedeva alle visure del caso:

- *presso l'Agenzia del Territorio di Genova, Sezione Catasto in data 25.02.2016*



onde reperire le planimetrie ed il certificato catastale degli immobili di cui trattasi.

- presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Casarza Ligure (GE)  
in data 16.03.2016

per esperire le visure atte alla verifica della posizione urbanistica degli immobili ed estrarre copia del progetto e delle Autorizzazioni afferenti gli immobili.

A seguito delle ricerche effettuate dal Tecnico competente del Comune di Casarza Ligure (GE), si è rilevato che, presso gli stessi Uffici, risulta depositato il progetto originario.

Lo scrivente, dopo aver svolto sul bene oggetto di stima tutte le indagini tecniche necessarie durante le operazioni peritali e dopo aver effettuato le opportune ricerche di cui sopra, dichiara che gli immobili oggetto di stima risultano CONFORMI sia alle planimetrie catastali che al titolo abilitativo edilizio dei manufatti.

Tutta la documentazione sopracitata, unita alle risposte ricevute dagli Enti competenti, risulta allegata alla presente Perizia.

\*\*\*\*\*

## **8. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIEVOLI**

Dal 14.02.1979 ad oggi risultano le seguenti formalità per iscrizioni e trascrizioni, relativamente all'immobile oggetto di stima:

### **Trascrizioni:**

1. In data 18.12.2006 nota di trascrizione



n° Reg. Part. 9230

derivante atto di compravendita (Notaio Dott. Andrea Guglielmoni) a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

2. In data 10.11.2004 nota di trascrizione

n° Reg. Part. 8130

derivante da diritto di servitù pedonale e carraio (Notaio Dott. Francesco Giampetruzzi) gravante sui terreni censiti al NCF del Comune di Casarza Ligure al Fg. 30 mapp. 981-983-926.

3. In data 21.12.2015 nota di trascrizione

n° Reg. Part. 12723

derivante da atto esecutivo o cautelare - "verbale di pignoramento immobili" a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA Spa contro \_\_\_\_\_

**Iscrizioni:**

A) In data 28.12.2006 nota di iscrizione

n° Reg. Part. 14436

derivante da ipoteca volontaria a favore di Cassa di Risparmio di Savona S.p.A. contro \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

**9. STIMA DEGLI IMMOBILI**

La stima degli immobili verrà effettuata a *valore venale*, tenendo conto dell'ubicazione, della destinazione, dello stato di conservazione e





manutenzione, oltre alla eventuale vetustà ed allo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato in cui sono ubicati.

L'analisi dei valori di mercato nella zona, riferita al metro quadrato, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale degli immobili considerati liberi.

#### Valore Venale (Metodo Sintetico Comparativo)

Per quanto riguarda la stima delle unità immobiliari si procede alla determinazione del più probabile valore venale dei beni al fine di definire il prezzo base di incanto degli stessi.

In merito alla zona dove sono ubicati gli immobili ed in merito alle condizioni generali degli stessi, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno attribuire ai manufatti un prezzo unitario pari a:

- €/mq 2.800,00 per la superficie dei locali ad uso abitativo
- €/mq 500,00 per la superficie dei locali ad uso cantina

La stima viene compiuta con metodo sintetico comparativo, in base al parametro del metro quadrato di superficie lorda ed 1/3 della superficie ad uso terrazzo.

Si valuta quindi quanto segue:

#### INT. 2 + CANTINA

- superficie lorda <u>appartamento</u>	mq	85,00
- superficie lorda terrazzo mq 4,5 x 1/3	mq	1,50
prezzo unitario:	€	2.800,00
mq. 86,50 x €/mq. 2.800,00 =	€	242.200,00
- superficie <u>cantina</u>	mq	4,00



prezzo unitario:	€	500,00
mq. 4,00 x €/mq. 500,00 =	€	2.000,00
<b><u>Totale Valore Venale (Int. 2 + Cantina)</u></b>	<b>€</b>	<b><u>244.200,00</u></b>

\*\*\*

### **INT. 7 + CANTINA**

- superficie lorda <u>appartamento</u>	mq	69,00
prezzo unitario:	€	2.800,00
mq. 69,00 x €/mq. 2.800,00 =	€	193.200,00
- superficie <u>cantina</u>	mq	3,00
prezzo unitario:	€	500,00
mq. 3,00 x €/mq. 500,00 =	€	1.500,00
<b><u>Totale Valore Venale (Int. 7 + Cantina)</u></b>	<b>€</b>	<b><u>194.700,00</u></b>

\*\*\*

### **INT. 8**

- superficie lorda <u>appartamento</u>	mq	150,00
- superficie lorda terrazzo mq 11 x 1/3	mq	4,00
prezzo unitario:	€	2.800,00
mq. 154,00 x €/mq. 2.800,00 =	€	431.200,00
<b><u>Totale Valore Venale (Int. 8)</u></b>	<b>€</b>	<b><u>431.200,00</u></b>

\*\*\*

Il *prezzo base d'asta* verrà infine determinato moltiplicando il valore, calcolato precedentemente, per un coefficiente riduttivo - pari al 20% - che tenga conto delle difficoltà di vendita all'asta e del tipo di pagamento a breve termine.



Nel determinare il valore degli immobili e delle relative pertinenze il sottoscritto si è basato sugli importi presenti nella “Banca dati delle quotazioni immobiliari” leggibile sul sito internet dell’Agenzia del Territorio facendo specifico riferimento al Comune di Casarza Ligure ed alla delegazione dove è ubicato l’immobile oggetto di stima.

\*\*\*\*\*

#### **10. PREZZO BASE D’ASTA**

Il prezzo posto a base d’asta è da assumersi a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui effettivamente questi si trova, ben noto e gradito alle parti acquirenti con stato urbanistico, catastale e occupazionale, come da indicazioni contenute nella presente relazione e suoi allegati.

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d’asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

##### **INT. 2 + CANTINA**

- € 244.200,00 x 0,80 = € 195.360,00
- Arrotondado diconsi: **€. 195.000,00** (Euro centonovantacinquemila/00)

##### **INT. 7 + CANTINA**

- € 194.700,00 x 0,80 = € 155.760,00
- Arrotondado diconsi: **€. 156.000,00** (Euro centocinquantaseimila/00)

##### **INT. 8**

- € 431.200,00 x 0,80 = € 344.960,00
- Arrotondado diconsi: **€. 345.000,00** (Euro trecentoquarantacinquemila/00)

\*\*\*\*\*



## **11. NOTE RIASSUNTIVE**

Ai fini della redazione del bando d'asta e della vendita giudiziale si riportano qui di seguito le descrizioni e i dati necessari.

**G.E.:** Dott. Mirko Parentini  
**Esecuzione R.E:** 1031/2015  
**Promossa da:** CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA S.p.A.  
**contro:**

**Descrizione:** Immobili siti nel Comune di Casarza Ligure (GE)

Località Novano civ. 4;

### **INTERNO 2 e cantina n. 2**

L'alloggio, posto al piano primo del fabbricato, risulta composto da: ingresso-cucina / soggiorno / n. 1 camera / n. 1 servizio igienico .

L'unità immobiliare è censita all'Agenzia del Territorio di Genova, catasto fabbricati, con le seguenti annotazioni tecniche: Comune di Casarza Ligure (GE) - Foglio: 30 - Particella: 890 - Sub: 12 - Zona Censuaria:U - Categoria: A/2 - Classe: 4 - Cons. 4 vani - Rendita catastale: € 454,48 - In capo a

**Regolarità Ed. Comunale:** risulta CONFORME al Progetto depositato presso il Comune di Casarza Ligure

**Regolarità Ed. Catasto:** risulta CONFORME al Catasto Fabbricati

**Superficie totale lorda:** mq 86,50 + mq 4,00 cantina

**Valore venale:** € 244.200,00

### **Prezzo base di incanto:**

**Euro 195.000,00 (Euro centonovantacinquemila/00)**

\*\*\*



### **INTERNO 7 e cantina n. 7**

L'alloggio, posto al piano primo del fabbricato, risulta composto da: ingresso - cucina - pranzo / soggiorno / n. 2 camere / n. 1 servizio igienico / n. 1 terrazzo.

L'unità immobiliare è censita all'Agenzia del Territorio di Genova, catasto fabbricati, con le seguenti annotazioni tecniche: Comune di Casarza Ligure (GE) - Foglio: 30 - Particella: 890 - Sub: 9 - Zona Censuaria:U - Categoria: A/2 - Classe: 4 - Cons. 5 vani - Rendita catastale: € 568,10 - In capo a

**Regolarità Ed. Comunale:** risulta CONFORME al Progetto depositato presso il Comune di Casarza Ligure

**Regolarità Ed. Catasto:** risulta CONFORME al Catasto Fabbricati

**Superficie totale lorda:** mq 69,00 – mq 3,00 cantina

**Valore venale:** € 194.700,00

### **Prezzo base di incanto:**

**Euro 156.000,00 (Euro centocinquantaseimila/00)**

### **INTERNO 8**

L'alloggio, posto al piano primo ed al piano secondo del fabbricato, risulta composto da: ingresso – soggiorno - cucina / disimpegno / n. 2 servizi igienici / n. 3 camere / n. 1 terrazzo.

L'unità immobiliare è censita all'Agenzia del Territorio di Genova, catasto fabbricati, con le seguenti annotazioni tecniche: Comune di Casarza Ligure (GE) - Foglio: 30 - Particella: 890 - Sub: 15 - Zona Censuaria:U - Categoria: A/2 - Classe: 4 - Cons. 6 vani - Rendita catastale: € 681,72 - In capo a



**Regolarità Ed. Comunale:** risulta CONFORME al Progetto depositato presso il Comune di Casarza Ligure

**Regolarità Ed. Catasto:** risulta CONFORME al Catasto Fabbricati

**Superficie totale lorda:** mq 154,00

**Valore venale:** € 431.200,00

**Prezzo base di incanto:**

**Euro 345.000,00 (Euro trecentoquarantacinquemila/00)**

\*\*\*\*\*

## 12. CONCLUSIONI

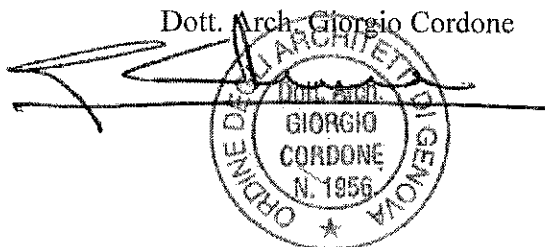
Il C.T.U. ritiene di aver risposto in modo esauriente al quesito che gli è stato posto dall'Ill.mo **G.E. Dott. Mirko Parentini**, di cui resta comunque a completa disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento e lo ringrazia per la fiducia accordatagli.

Con ossequio,

Genova, 06.04.2016

Il C.T.U.

Dott. Arch. Giorgio Cordone



**Allegati:**

<b>Allegato n° 1</b>	Richieste del CTU agli Enti Competenti
<b>Allegato n° 2</b>	Titolo edilizio e certificato di agibilità
<b>Allegato n° 3</b>	Visure catastali
<b>Allegato n° 4</b>	Planimetrie catastali
<b>Allegato n° 5</b>	Planimetrie redatte dal C.T.U.
<b>Allegato n° 6</b>	Documentazione fotografica
<b>Allegato n° 7</b>	Certificazioni energetiche

