# TRIBUNALE DI GENOVA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

# Esecuzione Forzata

Cecontro

N. Gen. Rep. 000097/17

# Giudice Dr. Roberto BONINO

# ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom, MICHELE LAZZERONI iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 2069 iscritto all'Albo del Tribunale di Chiavari C.F. LZZMHL59H08D969T- P.Iva 01067030997

con studio in Rapallo (Genova) VIA MILITE IGNOTO 41/4
telefono: 018555389
cellulare: 3356129344
fax: 018555389
email: studio.lazzeroni@libero.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



nato Da: LAZZERONI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7062d0d7c407c215ddd8eb9ea5c8et

Il sottoscritto Lazzeroni Michele, geometra libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2069, con studio tecnico sito a Rapallo in Via Milite Ignoto n. 41/4, essendo stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, dall'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Genova, il Dott. Roberto BONINO, nella seduta del 13.03.2017, ha accettato l'incarico affidatogli in occasione del giuramento di rito.

### **PREMESSA**

A seguito del sopralluogo e delle verifiche eseguite nell'immobile oggetto della presente vertenza, sulla scorta della documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate di Rapallo, la Conservatoria dei Beni Immobiliari di Chiavari, l'Ufficio Tecnico del Comune di Rapallo, e lo studio dell'Amministratore, è possibile rispondere ai quesiti formulati dall'Ill.mo Giudice del Tribunale, mediante un'esposizione puntuale ed oggettiva.

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Genova, Dott. *Roberto BONINO*, con provvedimento emanato nella seduta del 13.03.2017, ha prestato il giuramento di rito in data 23.03.2017 ed, in tale occasione, ha disposto l'inizio delle operazioni peritali presso l'alloggio oggetto di causa e più precisamente nel Comune di Rapallo, in Via Monsignor Boccoleri civico 12 interno 15.



Esecuzione Forzata N.000097/17

•

Per lo svolgimento del sopralluogo lo scrivente in primo luogo ha cercato il

domicilio fiscale della società proprietaria dell'immobile, onde inviare al giusto

indirizzo idonea comunicazione per concordare la data di ispezione.

Con proprie note raccomandate del 23.03.2017 e poi successivamente del

05.04.2017, la proprietà era invitata a presenziare al sopralluogo stabilito in prima

battuta per il 05.04.17 e poi in data 19.04.2017 presso i luoghi di causa ubicati a

"Rapallo in Via Monsignor Boccoleri 12 interno 15; alle date stabilite tuttavia lo

scrivente non poté esperire l'ispezione causa l'assenza di qualsivoglia soggetto

titolato a consentire l'accesso nell'immobile.

A seguito di invio nota PEC del l'11 aprile 2017, con la quale è stata inoltrata

la medesima richiesta alla società proprietaria, lo scrivente veniva contattato per le

vie brevi e rassicurato sulla disponibilità a concedere la tanto invocata ispezione.

Alle ore 18.00 del giorno 12.05.17, lo scrivente si presentava presso

l'alloggio sopra citato, unitamente a suoi collaboratori, per eseguire la scrupolosa

osservazione dell'unità immobiliare e la sua precisa misurazione, utile ed

indispensabile per descrivere, dettagliare e stimare il valore di mercato come da

incarico ricevuto.

VALUTAZIONE DI MERITO

Il bene oggetto della presente è un alloggio ubicato in un edificio

condominiale, sito a Rapallo in Via Monsignor Boccoleri civico 12 interno 15. La

zona di ubicazione è centralissima nel contesto del nucleo cittadino.

Giudice Dr. Roberto BONINO
Perito: Geom. MICHELE LAZZERONI

3 di 12

irmato Da: LAZZERONI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7062d0d7c407c215ddd8eb9ea5c8e

Firmato Da: LAZZERONI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7062d0d7c407c215ddd8eb9ea5c8e8ff

Il fabbricato condominiale fu edificato nei primi anni del '50 da un certo sig. Vittorio Giarda, in forza della Licenza Edilizia concessa nel mese di luglio del 1951 al n. 21. Lo stesso ha conseguito il Certificato di Agibilità n. 171 del 15.11.1952.

Trattasi di un condominio parallelepipedo di medie dimensioni, ed articolato su 6 piani fuori terra, oltre un piano seminterrato ove trovano luogo le cantine condominiali e sul retro alcuni box/magazzini. L'edificio ove è ubicato l'alloggio oggetto della presente esecuzione immobiliare è contraddistinto dal civico 12, presenta un sedime perfettamente rettangolare, struttura portante in latero-cemento, copertura a lastrico solare, dotato di impianto ascensore, con finiture tradizionali, tapparelle alle finestre, prospetti solo in parte intonacati alla genovese, con motivi decorativi di evidente richiamo allo stile littorio, infatti il piano terra e quello ammezzato sono rivestiti in pietra così come le fasce verticali che individuano le finestre, inoltre gli ingressi sono riquadrati con ampie cornici in travertino; il primo livello è occupato dagli uffici delle poste italiane s.p.a., e complessivamente il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare in argomento è posta al quinto ed ultimo piano del condominio e si compone di un alloggio, la cui superficie commerciale è di circa 126,00 mq, quella netta privata dei coefficienti riduttivi è di circa 106,00 mq, oltre annessi. L'appartamento si compone di ingresso/corridoio, salone doppio, cucina, doppi servizi e quattro camere da letto; al medesimo sono annessi la terrazza al livello, pavimentata in piastrelle di gres colorato, che prospetta sui due lati



Esecuzione Forzata N.000097/17

l'alloggio ed ha una superficie di circa 65 mq, il soprastante lastrico avente pari

sedime dell'alloggio ed una superficie di circa 120 mq ed infine una cantina al piano

fondi dell'immobile, avente una superficie di circa 5 mq.

Le finiture interne sono pessimo stato in quanto l'alloggio necessita di

un'integrale manutenzione straordinaria per potervi abitare sia edile, sia

impiantistica. Come può evincersi dalla documentazione fotografica alla presente

"perizia, le murature sono tutte scrostate, i rivestimenti di bagno e cucina sono da

sostituire così come tutti i sanitari, i pavimenti alla genovese sono da lucidare, i

serramenti interni ed esterni sono in condizioni di totale vetustà, le tapparelle sono

in gran parte rovinate a terra, gli impianti risultano assolutamente obsoleti e fuori

norma, la porta di ingresso è fuori uso talché l'odierna chiusura è assicurata da un

catenaccio. Solo il terrazzo si presenta in buona condizioni. L'accesso al lastrico

solare, un tempo a detta della proprietà assicurato da una scala metallica posta sulla

terrazza, è attualmente reso difficile in carenza di qualsivoglia ausilio di risalita. La

cantina si presenta in condizioni di ordinarietà con pavimento in battuto di cemento,

pareti intonacate e porta di accesso metallica con motivo a maglie.

Gli impianti una volta rifatti dovranno essere sottoposti a verifica ai sensi

del D.M 37/2008.

Poiché l'alloggio era privo dell'Attestato di Certificazione Energetica di cui

al D.Lgs 192/2005 e L.R. 22/2007, lo scrivente lo ha predisposto (n. 19869 del

17.05.2017) e lo ha allegato alla documentazione in calce alla presente.

Giudice Dr. Roberto BONINO
Perito: Geom. MICHELE LAZZERONI

Firmato Da: LAZZERON! MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria!#: 7062d0d7c407c215ddd8eb9ea5c8e8ff

Firmato Da: LAZZERONI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7062d0d7c407c215ddd8eb9ea5c8e8ff

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'Agenzia delle Entrate, riporta nella sua banca dati, i valori minimi e massimi delle unità immobiliari, distinguendo il territorio in zone tipologicamente uniformi. Nel caso trattato, con riferimento al II semestre 2016, sono rilevabili i seguenti valori di mercato: minimo €/mq 1.900, massimo €/mq 2.700. Nella personale valutazione lo scrivente ha ritenuto di portare in stima un alloggio in pessime condizioni, facimente accessibile in considerazione della dotazione dell'impianto ascensore, ubicato in una zona dotata di ottime infrastrutture e di buoni servizi di quartiere. Tuttavia le gravose condizioni dell'attuale mercato immobiliare, hanno indotto chi scrive ad utilizzare il valore cautelativo intermedio della forcella pubblicata dall'A.d.E., anche tenuto conto dei prezzi di vendita proposti nei fabbricati condominiali adiacenti.

Nel particolare si propone il seguente schema descrittivo:

# Beni in Rapallo (Genova) Via Monsignor Boccoleri 12 interno 15 Lotto 001

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Rapallo (Genova) Via Monsignor Boccoleri 12 interno 15.

Composto da Ingresso, disimpegno, cucina, salone, doppi servizi, quattro camere da letto, terrazzo e lastrico solare posto al piano sesto sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 146,54

Identificato al catasto fabbricati: foglio 36 mappale 269 subalterno 17, categoria A/2, classe 5, superficie catastale 146 mq, composto da vani 8, posto al piano 6 - rendita: euro 2.375,70. A.1. Cantina:

#### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

centrale residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Servizi della zona:

centro commerciale (buono), farmacie (ottimo), municipio (ottimo), negozio al dettaglio (ottimo), palazzetto dello sport (buono).

Giudice Dr. Roberto BONINO
Perito: Geom. MICHELE LAZZERONI



la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali i principali centri limitrofi sono Genova, Chiavari, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: litorale marittimo, Parco di Portofino, le attrazioni storiche presenti sono: borghi marinari Camogli e Portofino, Santuario Valle

Christi, Santuario di Montallegro.

Collegamenti pubblici (km):

aeroporto (35), ferrovia (0.5), autostrada (1.5).

#### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
  - 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
  - 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
  - 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
  - 4 1 4 Altre limitazioni d'uso:

4.2.1.	Iscrizioni:
	Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo
	a favore di
	PIAZZA I
	A A A I I I SHOW I I I I I I
	S—————————————————————————————————————
	Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo a favore di
	PIAZZA DELLA LIBERTÀ 23 - COD. FISC. (
	isc. 033169, a firma di Notaio isc. VI Claudio
	in data 29/11/2013 ai nn. 22792 iscritto a Chiavari in data 29/11/2013 ai nn 9861/907
	importo ipoteca: euro 350.000
4 2 2	importo capitale: euro 175.000
4.2.2.	Pignoramenti:
	Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore di Città Libertà 23 - cod. fisc
	Ottom 5 S. di A
	con sede in Sanni - cod. fisc. a firma d Corte di Appello di Genova in data 06/02/2017 ai nn. 719 trascritto a Chiavari ir data 24/02/2017 ai nn. 1747/1327
	Pignoramento derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Sig. /
	r con sede in
•	unni cod. fisc. a firma di Tribunale di in data
	08/11/2016 ai nn. 7069 trascritto a Chiavari in data 27/01/2017 ai nn. 868/107 Pignoramento derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Sig. /
	a firma di Tribunale di Bergamo in data 10/09/2015 ai nn. 5530 trascritto a Chiavari in data 09/11/2016 ai nn. 9917/1200



#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

# 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato dal Comune di Rapallo nel 1951 sono rilevabili alcune difformità.

Il piano delle cantine non è contemplato nel progetto allegato all'autorizzazione n.21/1951, inoltre l'alloggio al piano attico evidenzia forti divergenze sia per la sua consistenza, sia per la distribuzione interna dei locali, ed infine per la diversa posizione delle aperture esterne. regolarizzabili mediante pratica di Regolarizzazione ai sensi dell'art. 42 della L.R. 16/2008 e s.m.i. Dal momento che l'immobile è stato costruito ampiamente in epoca anteriore al 01.06.1967, e risulta dotato di decreto di abitabilità e di certificato catastale conforme con l'odierno stato dei luoghi, è possibile presentare allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Rapallo, idonea regolarizzazione ai sensi dell'art. 48 comma 1 della L.R. 16/2008 e s.m.i.. La documentazione da inoltrare al comune comprende l'istanza, la relazione tecnica idonea ad illustrare la qualità delle difformità da regolarizzare, la dichiarazione di conformità, gli elaborati tecnici riguardanti l'alloggio ed il piano delle cantine, l'attestazione del versamento dei diritti di segreteria e la dichiarazione della proprietà circa la data di esecuzione delle difformità.

Diritti di segreteria e bollo su dichiarazione di conformità: € 328,00

Onorario professionale di tecnico incaricato compresa inarcassa ed iva di legge: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.328,00

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

# 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 816,71

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

preventivo gestione ordinaria 2017

€ 816,71

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 6.241,98

# 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

## 6.2 Precedenti proprietari:

Sig. ( 949 - cod. fisc.

proprietario dal 22/03/2006 al 09/01/2008 in forza di denuncia di successione a firma di successione testamentaria in data 22/03/2006 ai nn. 8/1023 registrato a Rapallo in data 03/05/2006 trascritto a Chiavari in data 09/09/2006 ai nn. 10564/7478 risulta trascritto in data 21.01.2008 al n. 736/562 un atto di accettazione tacita di eredità autenticato dal Notaio LUPPI Sergio il 09.01.2008 n.61788

Sig. L i C proprietario da data antecedente il ventennio al 22/03/2006 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio N ai nn. 1203 trascritto a Chiavari in data 21/11/1956 ai nn. 4202/3784

# 7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Autorizzazione Edilizia per lavori di Costruzione di condominio in Via Matteotti (nuova via della posta) intestata a Sig. C vittorio. Costruzione di condominio presentata in data 12/06/1951 rilasciata in data 30/08/1951- n. prot. Autorizzazione 21 l'Agibilità è stata rilasciata in data 15/11/1952 - Permesso di Abitabilità 171

A

# Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Rapallo (Genova) Via Monsignor Boccoleri 12 interno 15.

Composto da Ingresso, disimpegno, cucina, salone, doppi servizi, quattro camere da letto, terrazzo e lastrico solare posto al piano sesto sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 146,54

Identificato al catasto fabbricati: foglio 36 mappale 269 subalterno 17, categoria A/2, classe 5, superficie catastale 146 mq, composto da vani 8 vani, posto al piano 6 - rendita: euro 2.375,70. L'edificio è stato costruito nel 1952,

L'unità immobiliare è identificata con il numero interno 15 ha un'altezza interna di circa cm 290.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 272 del 16.07.1982 - Approvato con D.P.R.L. n. 1216 del 07.10.1986 l'immobile è identificato nella zona A3 - Espansioni recenti

Norme tecniche ed indici: articoli 16.01/02.3 e 17.03/04/05.1/05.2/06/19 delle N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente 13,40
ingresso-corridoio	Sup. reale lorda	13,40	1,00	
	Sup. reale netta	12,60	1,00	12,60
cucina	Sup. reale lorda	12,50	1,00	12,50
	Sup. reale netta	10,50	1,00	10,50
salone	Sup. reale lorda	28,00	1,00	28,00
	Sup. reale netta	24,40	1,00	24,40
bagno grande	Sup. reale lorda	7,40	1,00	7,40
	Sup. reale netta	5,90	1,00	5,90
bagno piccolo	Sup. reale lorda	3,60	1,00	3,60
	Sup. reale netta	2,70	1,00	2,70
camera 1 adiacente bagno piccolo	Sup. reale lorda	13,50	1,00	13,50
	Sup. reale netta	11,70	1,00	11,70
camera 2 adiacente bagno grande e cam. 1	Sup. reale lorda	16,20	1,00	16,20
	Sup. reale netta	13,00	1,00	13,00
camera 3 adiacente salone e bagno grande	Sup. reale lorda	19,30	1,00	19,30
	Sup. reale netta	15,60	1,00	15,60
camera 4 collegata al salone	Sup. reale lorda	12,40	1,00	12,40
	Sup. reale netta	10,10	1,00	10,10
terrazza primi 25 mg	Sup. reale lorda	25,00	0,30	7,50
terrazza oltre i primi 25 mq (64,2-25)	Sup. reale lorda	39,20	0,10	3,92
lastrico solare primi 25 mq	Sup. reale lorda	25,00	0,15	3,75
lastrico solare oltre i 25 mq (126,3-25)	Sup. reale lorda	101,30	0,05	5,07
	Sup. reale lorda	316,80		146,54
	Sup. reale netta	106,50		106,50

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: da verificare tramite indagine strutturale. materiale: c.a., condizioni: da verificare tramite indagine strutturale.

Solai:

Travi:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera, condizioni: da verificare tramite indagine strutturale.

verificare

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Scale:

Copertura:

tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna,

servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:



Firmato Da: LAZZEBON! MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7062d0d7c407c215ddd8eb9eae

Infissi esterni: tipologia: ante scorrevoli, materiale: legno, protezione: tapparelle,

materiale protezione: legno, condizioni: pessime.

Infissi interni:

Pareti esterne:

materiale: a doppia fodera coibentazione: inacistante nicotale.

materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento:

intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

Rivestimento:

Rivestimento:

Rivestimento:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.

ubicazione: wc, materiale: klinker, condizioni: scarse.

ubicazione: bagno, materiale: marmo, condizioni: sufficienti.

Rivestimento:

ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: scarse.

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato,

condizioni: da demolire.

Pavim. Esterna: materiale: piastrelle, condizioni: buone.

Note: terrazzo

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: pessime, conformità: non a norma.

Termico: tipologia: autonomo alimentazione: metero diffugari: termi-si

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in

ghisa, condizioni: pessime, conformità: da collaudare.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale,

condizioni: scarse, conformità: da collaudare.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: pessime,

conformità: non a norma.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: pessime,

conformità: da collaudare.

#### Accessori:

#### A.1. Cantina:

identificato al n. 15, è posto al piano seminterrato, è composto da locale

accessorio.

Sviluppa una superficie complessiva di metri quadrati 5.1

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1. Criterio di Stima

Il metodo di stima adottato è quello usualmente conosciuto come per comparazione diretta. Tale metodologia ha il pregio di considerare il valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame (ovvero ubicazione, contesto urbano, stato generale di manutenzione), successivamente comparati con i dati statistici inerenti il valore degli immobili con medesima destinazione d'uso e vetustà, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione ed ai prezzi di mercato di beni raffrontabili.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari, ufficio tecnico di Rapallo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Ambito del Golfo del Tigullio 1) Orientamenti tratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI e Quotazioni Immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate,

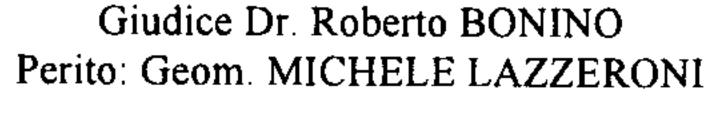
2) Pubblicazioni aventi rilevanza nazionale e locale riguardanti materie estimative

## 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Peso ponderale: 1





Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo € 32.160,00	
ingresso-corridoio	13,40	€ 2.400,00		
cucina	12,50	€ 2.400,00	€ 30.000,00	
salone	28,00	€ 2.400,00	€ 67.200,00	
bagno grande	7,40	€ 2.400,00	€ 17.760,00	
bagno piccolo	3,60	€ 2,400,00	€ 8.640,00	
camera 1 adiacente bagno piccolo	13,50	€ 2.400,00	€ 32,400,00	
camera 2 adiacente bagno grande e cam. 1	16,20	€ 2.400,00	€ 38.880,00	
camera 3 adiacente salone e bagno grande	19,30	€ 2.400,00	€ 46.320,00	
camera 4 collegata al salone	12,40	€ 2.400,00	€ 29.760,00	
terrazza primi 25 mq	7,50	€ 2.400,00	€ 18.000,00	
terrazza oltre i primi 25 mq (64,2- 25)	3,92	€ 2.400,00	€ 9.408,00	
lastrico solare primi 25 mq	3,75	€ 2.400,00	€ 9.000,00	
lastrico solare oltre i 25 mq (126,3-25)	5,07	€ 2.400,00	€ 12.156,00	
**************************************	146,54	2008-2008-2009-2008-2008-2008-2008-2008-	€ 351.684,00	

- Valore corpo:

- Valore accessori:

- Valore complessivo intero:

- Valore complessivo diritto e quota:

€ 351.684,00

€ 358.684,00

€ 358.684,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso cantina.	146,54	€ 358.684,00	€ 358.684,00

# 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Riduzione monetaria: spese condominiali Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

€ 53.802,60

€ 6.241,98

€ 1.328,00

Nessuno

# 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

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

€ 298.639,42

€ 297.311,42



Nella speranza di aver chiarito e soddisfatto in maniera esaustiva sulle questioni formulatemi dall'Ill.mo Giudice Istruttore nell'udienza del 13.01.17, resto a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti, e chiudendo la presente relazione composta da n. 12 pagine, colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

Rapallo, sabato 03 giugno 2017

il perito Geom. MICHELE LAZZERONI