
TRIBUNALE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
DOBANK S.p.a.
contro

Gen. Rep. **000655/18**

Giudice Dr. **BONINO Roberto**

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



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 25.10.2018, 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 Chiavari, la Conservatoria dei Beni Immobiliari di Chiavari, l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiavari e lo studio dell'Amministratore condominiale, 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 19.10.2018, ha prestato il giuramento di rito in data 25.10.2018 ed, in tale occasione, ha disposto l'inizio delle operazioni peritali presso l'alloggio oggetto di causa e più precisamente nel Comune di Chiavari, in Via Nino Bixio civico 13A interno 15.

Per lo svolgimento del sopralluogo lo scrivente in primo luogo ha richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Chiavari il più aggiornato certificato di



residenza degli esecutati, onde inviare al giusto indirizzo idonea comunicazione per concordare la data di ispezione.

Con propria nota raccomandata del 05.11.2018 la proprietà era invitata a presenziare al sopralluogo stabilito per il giorno 16.11.2018 presso i luoghi di causa ubicati a Chiavari in Via Nino Bixio 13A interno 15.

Alle ore 16.00 del giorno stabilito, 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

Per rispondere ai quesiti richiesti dall'Illustrissimo Giudice, lo scrivente ha individuato una serie di temi, i quali saranno esaminati singolarmente, al fine di rendere più chiara e semplificata l'analisi e la stima del bene immobile in argomento.

Il bene oggetto della presente è un alloggio ubicato in un edificio condominiale, sito a Chiavari, in Via Nino Bixio civico 13A interno 15.

Il fabbricato condominiale fu edificato nella seconda metà degli anni '50 dagli eredi e dal sig. , il quale conseguì l'Autorizzazione Edilizia in data 02/05/1955. A lavori conclusi il fabbricato conseguì il Decreto di Abitabilità in data 27/11/1957.



Trattasi di un condominio di medie dimensioni, comprendente due distinti corpi di fabbrica affiancati l'un l'altro, articolato su due scale condominiali e comprendente sette piani fuori terra ed un livello interrato destinato a cantine.

L'accesso alle due scale avviene tramite una piccola galleria prospiciente via Nino Bixio. Il piano terra del condominio è interamente adibito ad esercizi commerciali. L'edificio ove è ubicato l'alloggio oggetto della presente esecuzione immobiliare è contraddistinto dal civico 13A, presenta un sedime a forma di U, struttura portante a scheletro in c.a., copertura a terrazzo, finiture tradizionali con balconi a sbalzo, tapparelle avvolgibili, opere in ferro di tipo lineare, prospetti intonacati alla genovese, fatto salvo il porticato delpiano terra che presenta un rivestimento in marmo, e complessivamente in buono stato di conservazione.

L'immobile è ubicato in posizione centralissima, a poche centinaia di metri dal nucleo storico cittadino, in una zona dotata di tutti i servizi essenziali. Nel raggio di 500 metri sono presenti tutta una serie di uffici pubblici di grande utilità come il comune, il giudice di pace, la ASL, le poste, inoltre la stazione ferroviaria è posta ad analoga distanza, così pure la passeggiata a mare ed il litorale marittimo.

Anticipate le informazioni posizionali del bene, si passa alla descrizione puntuale dell'alloggio.

L'unità immobiliare in argomento è posta al piano quinto del condominio e si compone di un alloggio e di una cantina.



La superficie commerciale omnicomprensiva dell'appartamento è di circa 113,00 mq, quella netta privata dei coefficienti riduttivi è di circa 100,00 mq ai quali si devono sommare circa 16 mq dei balconi. Internamente esso si compone di ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto, doppi servizi, cabina armadi e tre balconi.

Le finiture interne sono ottime in quanto l'alloggio è stato integralmente ristrutturato sotto il profilo edile ed impiantistico; in occasione del sopralluogo è stato accertato che le murature sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti della sala, camere e disimpegni sono in parquet di legno, quelle della cucina e dei servizi sono in piastrelle e tutte in ottime condizioni, i serramenti interni sono del tipo a scomparsa in alluminio con specchiature di vetro, il portoncino caposcala di ingresso è del tipo blindato con finitura esterna in legno, i serramenti esterni sono tutti in pvc con doppi vetri e trattamento solare, le protezioni sono in forma di tapparelle di alluminio, i rivestimenti dei bagni sono ceramici ed hanno altezza pari a cm 140 l'uno e cm 200 l'altro, i sanitari sono in porcellana di moderna fattura, gli impianti elettro-termo-idro-sanitari sono nuovi e certificati, il riscaldamento è centralizzato, la produzione di acqua calda è assicurata da una calderina a metano ubicata sul balcone della cucina, i corpi scaldanti sono in alluminio, gli impianti sono connessi con le reti pubbliche (adduzione e smaltimento acque), o dei gestori (gas, elettricità, telefono), inoltre sono presenti gli impianti TV, quello citofonico e non da ultimo quelli di allarme e quello di condizionamento tramite condotti mascherati da controsoffitti.



Per quanto riguarda i balconi questi hanno forma rettangolare, con pavimentazione in piastrelle di gres, il più ampio rivolto a sud in fregio a via Nino Bixio e altri due esposti sul distacco del prospetto laterale est.

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. 41663 del 23.11.2018) e lo ha allegato alla documentazione in calce alla presente.

L'unità in argomento è altresì dotata di una cantina posta al livello seminterrato del condominio, priva di numero identificativo, della superficie di circa 2 metri quadrata, interamente allo stato grezzo, con porta di chiusura metallica.

A seguito di verifica degli atti presso l'archivio edilizio del comune, lo scrivente ha appurato che l'alloggio presenta minimali modifiche interne, rispetto alla Denuncia di Inizio Attività del 2005, regolarizzabili con una pratica di tardiva Comunicazione dei Lavori Asseverata e dietro la corresponsione della sanzione pecuniaria di 1000 euro.

Inoltre per quanto riguarda la cantina, chi scrive ha accertato che nel progetto edilizio del condominio, risalente al 1955 non risulta la presenza di tutto il piano seminterrato, ragion per cui si rende necessario regolarizzare anche il citato accessorio. Dal momento che l'edificio è stato edificato prima del 01.09.1967 è possibile proporre una sanatoria ai sensi dell'art. 48 della L.R. 16/2008, tuttavia visto che la cantina è priva di abitabilità, non essendo



contemplata nel decreto del 1967, la regolarizzazione comporta il versamento della sanzione pecuniaria di Euro 5.164,00.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'Agenzia delle Entrate, riporta per zone tipologicamente uniformi, quelli che sono i valori minimi, e massimi dei fabbricati residenziali nella zona. Nel caso di che trattasi sono indicati i seguenti valori di mercato: min. € 2.450, max € 3.400. Nella personale valutazione lo scrivente ha ritenuto di portare in stima un alloggio in buone condizioni, facilmente accessibile, ubicato in una zona dotata di eccellenti infrastrutture e di buoni servizi di quartiere, oltre che di numerosi esercizi commerciali di vendita.

Nel particolare si propone il seguente schema descrittivo:

**Beni in Chiavari (Genova) Via Nino Bixio 13 scala A 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 Chiavari (Genova) posizione centrale - Via Nino Bixio 13 scala A interno 15.
Composto da ingresso, sala, cucina, due camere, doppi servizi igienici, cabina armadi e tre balconi posto al piano quinto. Sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **128,8**
Identificato al catasto fabbricati: intestato a _____ nato a _____ il _____, cod. fisc. _____ proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni - _____ nata a _____ il giorno _____, cod. fisc. _____, proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni - foglio 15 mappale 1629 subalterno 21, categoria A/2, classe 6, superficie catastale mq 121, composto da vani 6.5, posto al piano 5 - rendita: €1.544,21 - registrata all'UTE con la scheda Visura n.T15091
A.1. Cantina: inserita nella scheda catastale dell'alloggio



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (di pregio) a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: asilo nido (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (ottimo), parco giochi (buono), supermercato (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Rapallo, Genova, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: litorale marittimo, Sestri Levante, Portofino, le attrazioni storiche presenti sono: centro storico.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (40), autobus (0.1), autostrada (2), ferrovia (0.7).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig. _____, nato a _____ il _____, cod. fisc. _____
in qualità di comproprietario del bene

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. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (annonata) derivante da Garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA DI ROMA S.P.A. CON SEDE IN ROMA - COD. FISC. 06978161005, contro _____ nata a _____ il _____ - cod. fisc. _____**, a firma di Notaio Carlo RIVARA di Chiavari in

data 09/01/2004 ai nn. 148557

importo ipoteca: euro 560.000,00

importo capitale: euro 280.000,00

annotata di erogazione a saldo in data 25.03.2004 al n.287.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. GRUPPO BANCA DESIO CON SEDE IN DESIO - COD. FISC. 01181770155, contro _____ nato a _____**

il _____, cod. fisc. _____, a firma di Tribunale

di Monza in data 10/05/2016 ai nn. n.rep. 2771 iscritto a Chiavari in data 29/12/2016 ai nn. 1470/11546

importo ipoteca: euro 215.000,00

importo capitale: euro 206.592,71

grava anche su altri immobili e su soggetti estranei alla presente esecuzione.

Iscrizione giudiziale (annonata) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **SOCIETÀ ING. ROCCO & RAG. ZANICCHI CON SEDE A GENOVA - COD. FISC. 00243910106, contro _____ nato a _____ il _____, cod. fisc. _____**, a firma di Tribunale di Genova

in data 13/07/2017 ai nn. 2230/2017 iscritto a Chiavari in data 21/07/2017 ai nn. 855/6663

importo ipoteca: euro 10.000,00

importo capitale: euro 7.500,00



Iscrizione giudiziale (annonata) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **SIG. NATO A IL , contro**

nato a il , cod. fisc.

, a firma di Tribunale di Genova in data 06/07/2018 ai nn. 2075/2018 iscritto a Chiavari in data 27/07/2018 ai nn. 881/7509

importo ipoteca: euro 60.000,00

importo capitale: euro 80.000,00

grava anche su altri immobili estranei alla presente esecuzione.

Iscrizione giudiziale (annonata) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **FARBANCA S.P.A. CON SEDE IN BOLOGNA - COD. FISC. 01795501202, contro nato a il , cod. fisc.**

, a firma di Tribunale di Genova in data 28/11/2014 ai nn. 4800 iscritto a Chiavari in data 21/10/2014 ai nn. 935/8125

importo ipoteca: euro 1.100.000,00

importo capitale: euro 1.117.133,74

grava anche su altri immobili e su soggetti estranei alla presente esecuzione.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma - cod. fisc. 00348170101 contro nato a il , cod. fisc. /

nata a il giorno , cod. fisc. a firma di Ufficiale giudiziario di Genova in data 06/09/2018 ai nn. n.rep. 7963 trascritto a Chiavari in data 03/10/2018 ai nn. 7310/9190 - si procede per la somma di euro 111.640,53 oltre interessi maturati e maturandi, spese e competenze di procedura.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

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:

1- Alloggio - Dal confronto dello stato dei luoghi e quello rappresentato nella DIA/2005 sono emerse modestissime variazioni riconducibili al momento di esecuzione delle opere, tutte facilmente regolarizzabili mediante pratica edilizia di CILA in sanatoria. Nel dettaglio le difformità riguardano solo opere interne consistenti in modifiche delle mazzette, lieve spostamento della nicchia nel soggiorno e tamponamento nicchia nel locale cucina.

2 - Cantina - Richiamato il progetto edilizio del condominio ascrivibile al 1955 ed il decreto di abitabilità del 1957, non si rileva in entrambe la presenza del livello seminterrato destinato a cantine. Per quanto sopra la cantina deve essere regolarizzata ai sensi dell'art. 48 della L.R. 16/2008 e s.m.i. regolarizzabili mediante Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata tardiva 1 - La procedura di regolarizzazione da eseguirsi ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del DPR 380/2001 prevede il versamento della sanzione pecuniaria pari ad euro 1000.

2 - La sanatoria della cantina può essere proposta ai sensi dell'art. 48 della L.R. 16/2008 e s.m.i.. Dal momento che tale bene è privo di agibilità, non essendo stato contemplato nel provvedimento del 1957, la fattispecie di sanatoria è quella prevista al comma 3, per la quale è prevista la sanzione pecuniaria pari ad Euro 5.164.

alloggio : sanzione pecuniaria + diritti + onorario tecnico incaricato: € 2.500,00

cantina: sanzione pecuniaria + diritti + onorario tecnico incaricato: € 6.500,00

Oneri totali: € 9.000,00

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 1.767,46



Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 5.993,04
 Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: le spese scadute sono tratte dal conto consuntivo 2017 prodotto dall'Amministratore pro-tempore tale società Chiavari Amministrazioni di Renzo Repetto & C..

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

Sig. nato a il , cod. fisc. ,
 proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni - Sig.ra nata a
 il giorno , cod. fisc. , proprietaria per 1/2 in
 regime di separazione dei beni proprietario dal 18/02/2004 ad oggi in forza di atto di
 compravendita a firma di Notaio Carlo RIVARA di Chiavari in data 18/02/2004 ai nn.
 149222/14197

6.2 Precedenti proprietari:

Sig.ra nata a il - cod. fisc.
 proprietario da data antecedente il ventennio al 18/02/2004 in forza di denuncia di
 successione
 Sig.ra nata a il , cod. fisc.
 proprietario da data antecedente il ventennio al 15/02/1997 in forza di denuncia di
 successione

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Pratica Edilizia n. 2005/116 per lavori di Manutenzione straordinaria nell'appartamento in Via Nino Bixio 13 scala A interno 15 intestata a e . Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 19/03/2005- n. prot. 13043/2005 rilasciata in data 08/04/2005- n. prot. 17284/2005

P.E. n. Pratica Edilizia n. 2004/566 per lavori di Manutenzione straordinaria nell'appartamento in Via Nino Bixio 13 scala A interno 15 intestata a e . Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 20/12/2004- n. prot. 51290/2004 rilasciata in data 16/02/2005- n. prot. 10454/2005

P.E. n. Pratica Edilizia n. 2003/353 per lavori di Manutenzione straordinaria dell'appartamento intestata a nata a il - cod. fisc. . Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47) presentata in data 28/06/2003- n. prot. 21689/2003 rilasciata in data 24/07/2003

P.E. n. Pratica Edilizia n.0986/6427 per lavori di Retifica Concessione Edilizia in Sanatoria intestata a nata a il - cod. fisc. . Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 28/05/2003- n. prot. 203/18001 rilasciata in data 05/06/2003

P.E. n. Autorizzazione 02.05.1955 per lavori di Costruzione edificio per abitazioni intestata a Eredi e . Autorizzazione edilizia rilasciata in data 02/05/1955 l'igibilità è stata rilasciata in data 27/11/1957

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Chiavari (Genova) - posizione centrale Via Nino Bixio 13 scala A interno 15.
 Composto da ingresso, sala, cucina, due camere, doppi servizi igienici, cabina armadi e tre balconi posto al piano quinto, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **128,8**.



Identificato al catasto fabbricati: intestato a _____ nato a _____ il _____, cod. fisc. _____, proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni - _____ nata a _____ il giorno _____, cod. fisc. _____, proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni - foglio 15 mappale 1629 subalterno 21, categoria A/2, classe 6, superficie catastale mq 121, composto da vani 6.5, posto al piano 5 - rendita: €1.544,21, - registrata all'UTE con la scheda Visura n.T15091
L'unità immobiliare è identificata con il numero 15 di interno, ha un'altezza interna di circa cm 291.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ingresso	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	Sup. reale netta	10,60	1,00	10,60
sala	Sup. reale lorda	38,70	1,00	38,70
	Sup. reale netta	34,10	1,00	34,10
cucina	Sup. reale lorda	11,50	1,00	11,50
	Sup. reale netta	9,60	1,00	9,60
bagno con finestra	Sup. reale lorda	8,50	1,00	8,50
	Sup. reale netta	7,00	1,00	7,00
bagno cieco	Sup. reale lorda	3,60	1,00	3,60
	Sup. reale netta	3,20	1,00	3,20
cameretta	Sup. reale lorda	12,60	1,00	12,60
	Sup. reale netta	11,00	1,00	11,00
cabina armadio	Sup. reale lorda	4,70	1,00	4,70
	Sup. reale netta	4,10	1,00	4,10
camera principale	Sup. reale lorda	21,20	1,00	21,20
	Sup. reale netta	19,00	1,00	19,00
num. tre balconi	Sup. reale lorda	16,00	0,30	4,80
	Sup. reale lorda	128,80		117,60
	Sup. reale netta	98,60		98,60

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: materiale: c.a., condizioni: da verificare tramite idoneo campionamento.

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

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

Solai: condizioni: da verificare tramite indagine strutturale.

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

Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ante a battente e fissi, materiale: PVC, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: ottime.

Infissi interni: tipologia: scorrevole, materiale: alluminio e vetro, condizioni: ottime.

Pareti esterne: coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: bagno piccolo, materiale: klinker, condizioni: ottime.

Rivestimento: ubicazione: bagno grande, materiale: klinker, condizioni: ottime.

Pavim. Interna: materiale: moquette + piastrelle, condizioni: ottime.

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: metallo e legno, accessori: blindatura, condizioni: ottime.

Impianti:

Antifurto: tipologia: a radars, condizioni: buone, conformità: da verificare.



<i>Ascensore:</i>	tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: da verificarne la rispondenza ai sensi del D.M. 37/2008.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da verificarne la rispondenza ai sensi del D.M. 37/2008.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, condizioni: ottime, conformità: con certificato di collaudo.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: ottime, conformità: con certificato di collaudo.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: con certificato di collaudo.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: ottime, conformità: con certificato di collaudo.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: ottime, conformità: con certificato di collaudo.

Accessori:**A.1. Cantina:**

è posto al piano seminterrato, è composto da locale cantina.
Sviluppa una superficie complessiva di 1,90

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 tra loro raffrontabili.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agenzia delle Entrate di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari, ufficio tecnico di Chiavari, 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):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ingresso	12,00	€ 3.000,00	€ 36.000,00
sala	38,70	€ 3.000,00	€ 116.100,00
cucina	11,50	€ 3.000,00	€ 34.500,00
bagno con finestra	8,50	€ 3.000,00	€ 25.500,00
bagno cieco	3,60	€ 3.000,00	€ 10.800,00
cameretta	12,60	€ 3.000,00	€ 37.800,00
cabina armadio	4,70	€ 3.000,00	€ 14.100,00
camera principale	21,20	€ 3.000,00	€ 63.600,00
num. tre balconi	4,80	€ 3.000,00	€ 14.400,00
	117,60		€ 352.800,01



- Valore corpo:	€ 352.800,01
- Valore accessori:	€ 7.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 359.800,01
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 359.800,01

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso cantina.	128,8	€ 359.800,01	€ 359.800,01

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: rate condominiali scadute	€ 5.993,04
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

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:

€ 299.836,96

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:

€ 290.836,96

Nella speranza di aver chiarito e soddisfatto in maniera esaustiva sulle questioni formulatemi dall'Ill.mo Giudice Istruttore nell'udienza del 25.10.18, resto a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti, e chiudendo la presente relazione composta da n. 13 pagine, colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

Rapallo, mercoledì 12 dicembre 2018

il perito
Geom. MICHELE LAZZERONI

