



## **Incarico - quesito**

Il sottoscritto Geom. Graziano Maugeri, con studio in Imperia Via XX Settembre n° 6, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri di Imperia con il n° 983, già nominato CTU relativamente agli accertamenti delle autorimesse, riceveva incarico di aggiornare la perizia relativa alla rivalutazione degli immobili residui pignorati (fatte salve le autorimesse e gli immobili già aggiudicati).

## **Identificativi catastali**

Facendo riferimento alle precedenti perizie a firma del Geom. Di Sessa e all'accesso presso l'Agenzia del Territorio di Imperia di seguito vengono individuati i beni immobili residui, ad esclusione delle autorimesse e di quelli già aggiudicati.

### **F. 8 di Oneglia - Catasto fabbricati**

- mapp. 84 – sub 7 – cat. A/2 – cl. 3 – consistenza 4,5 vani – sup. cat. mq 69 – sup. cat. escluso aree scoperte mq 62 – rendita € 639,12
- mapp. 84 – sub 12 – cat. A/2 – cl. 3 – consistenza 2 vani – sup. cat. mq 32 – sup. cat. escluso aree scoperte mq 32 – rendita € 284,05
- mapp. 84 – sub 13 – cat. A/2 – cl. 3 – consistenza 4,5 vani – sup. cat. mq 96 – sup. cat. escluso aree scoperte mq 86 – rendita € 639,12
- mapp. 84 – sub 14 – cat. A/2 – cl. 3 – consistenza 2 vani – sup. cat. mq 39 – sup. cat. escluso aree scoperte mq 33 – rendita € 284,05
- mapp. 84 – sub 15 – cat. A/2 – cl. 3 – consistenza 4,5 vani – sup. cat. mq 94 – sup. cat. escluso aree scoperte mq 84 – rendita € 639,12
- mapp. 84 – sub 16 – cat. A/2 – cl. 3 – consistenza 2 vani – sup. cat. mq 33 – sup. cat. escluso aree scoperte mq 33 – rendita € 284,05
- mapp. 84 – sub 19 – cat. F/5 – consistenza mq 65



- mapp. 84 – sub 20 – cat. F/5 – consistenza mq 55
- mapp. 84 – sub 22 – cat. F/5 – consistenza mq 52
- mapp. 84 – sub 23 – cat. F/5 – consistenza mq 70
- mapp. 84 – sub 27 – cat. F/1 – consistenza mq 440

Intestazione:

- Immobiliare Ranixe s.r.l. con sede in Grezzago (MI) – C.F.: 13246110152 – proprietà per 1/1.

### **Sopralluogo del 27.07.2023**

Le difficoltà di accesso alle unità immobiliari oggetto della presente perizia sono state superate, dopo numerosi contatti, grazie alla disponibilità della Sig.ra Barbara Pozzoli, in possesso delle chiavi degli alloggi sub 12 – 13 – 14 - 15 – 16. Per quanto riguarda le unità immobiliari sub 19 – 20 – 22 – 23 (lastrici al piano copertura fabbricato) e 27 (area urbana esterna al fabbricato) l'accesso è stato possibile direttamente dal vano scale condominiale per i primi e dall'esterno per l'ultimo.

Dopo vari contatti, il CTU con l'ausilio di un collaboratore di studio, in data 27.07.2023 a partire dalle ore 9.00 provvedeva a visionare tutte le unità immobiliari eseguendo le necessarie misurazioni e la relativa documentazione fotografica, prendendo nota delle caratteristiche salienti.

Il sopralluogo terminava alle ore 12.10.

### **Descrizione dei luoghi**

Pur essendo già state descritte nella perizia del Geom. Di Sessa del 07.04.2014 con sopralluogo effettuato nel marzo dello stesso anno, considerato il lungo lasso di tempo trascorso si ritiene opportuno aggiornare anche lo stato dei luoghi evidenziando in particolare l'attuale stato di conservazione/manutenzione



delle varie unità immobiliari facenti parte del Condominio Ranixe, non prima di una breve descrizione del fabbricato nel suo complesso.

- Il fabbricato è ubicato a monte di Via Serrati (Strada Statale Aurelia), lungo il versante sud di Capo Berta, e dispone solamente di accesso tramite scala condominiale e di ascensore che consentono di arrivare alla corte/giardino del fabbricato stesso, dove un percorso pedonale raggiunge il vano scale del palazzo. Di fatto, il sopralluogo in esame, ma anche quelli effettuati negli anni precedenti per gli accertamenti relativi alle autorimesse, ha evidenziato il mancato funzionamento dell'impianto di ascensore, motivo per cui l'unica possibilità di accesso al fabbricato, al momento, risultano essere le scale.

Il sopralluogo ha evidenziato la presenza di un cantiere in atto con deposito materiale nell'area urbana sub 27 (di fatto corte del fabbricato), con la messa in opera di un ponteggio provvisorio (castello di tiro) sul prospetto sud del fabbricato, in corrispondenza dell'angolo ovest, oltre al deposito di materiale. A partire dal vano scala condominiale, nonostante la ristrutturazione dei primi anni 2000, il fabbricato pone in risalto fenomeni di degrado e ammaloramenti dovuti a fessurazioni/crepe e umidità di risalita con evidenti segni di efflorescenze dello strato superficiale pittorico e dell'intonaco. In generale lo stato di conservazione e manutenzione delle parti comuni dell'edificio appaiono alquanto insufficienti, come rappresentato nelle foto seguenti, stralciate dalla più ampia documentazione allegata.





**Prospetto principale Condominio Ranixe**

**Parte dell'area urbana sub 27 (di fatto parte comune)**



**L'atrio condominiale**





### **Le scale condominiali**



Per la descrizione delle singole u.i. si riporta l'indicazione del lotto come definito dal precedente CTU Geom. Gianpiero Di Sessa.

- **LOTTO 1 - Alloggio sub 7**

Posto al piano primo, ha esposizione principale a nord, è composto da soggiorno con angolo cottura, corridoio, bagno, due camere, corte pavimentata (di fatto terrazze su tre diversi livelli), oltre ad una cantina esterna al fabbricato con accesso dalla terrazza "1" e sovrastante lastrico, meglio individuato sulla planimetria allegata "Tav. 2".



La superficie netta dell'alloggio è pari a mq 47,30, quella lorda di mq 56,00, l'altezza interna è di m 3,40, mentre la cantina è di mq 11,40 e mq 18,00 con altezza di m 2,05.

La superficie della corte pavimentata (terrazze "1-2-3") insieme al piccolo lastrico della cantina ammonta a mq 88,00.

- LOTTO 2 - Alloggio sub 12

L'alloggio è ubicato al piano secondo, ha esposizione a nord, è composto da locale pluriuso con angolo cottura, bagno e disimpegno. La superficie netta è di mq 28,20, quella lorda mq 33,00, l'altezza interna è pari a m 2,90 (v. planimetria all. Tav. 3).

Lo stato di conservazione e manutenzione denota la necessità di un intervento di carteggiatura e tinteggiatura delle pareti e del soffitto anche per ripristinare alcune cavillature evidenti e una finitura non appropriata, riscontrabile nelle seguenti foto.





- LOTTO 3 - Alloggio sub 13

Anche questo alloggio è posto al piano secondo con esposizione principale a sud e ottima vista mare, è composto da piccolo ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, 2 camere, bagno, balcone lato sud e ampia corte/giardino a nord. La superficie interna dell'alloggio è di mq 72,50, la lorda di mq 85,00 con altezza interna di m 2,84. Il balcone è pari a mq 4,80, la corte/giardino è di mq 97,00. Nell'angolo nord-est della corte/giardino è presente un piccolo locale ad uso deposito in muratura, non censito al Catasto, avente misure esterne pari a circa m 1.50 x 1.60 (v. planimetria all. Tav. 4).

L'alloggio presenta numerose cavillature, fessurazioni, qualcuna anche molto consistenti soprattutto nel locale soggiorno, il cui soffitto è caratterizzato anche da esfoliazioni diffuse dello strato pittorico. Tali problematiche, a parere dello scrivente, dovrebbero essere meglio valutate per approfondirne le reali cause. Di seguito alcune fotografie eloquenti dello stato di fatto.



Lo stato di conservazione e manutenzione appare buono, si evidenziano solamente alcune piccole cavillature verticali e minime esfoliazioni dello strato pittorico sul soffitto del bagno.

Di seguito alcune foto rappresentative.



- LOTTO 5 - Alloggio sub 15

Ubicato al secondo piano con esposizione principale a sud e ottima vista mare, è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, 2 camere, bagno, balcone lato sud e ampia corte/giardino a monte del fabbricato.



L'alloggio ha superficie netta di mq 70,60 lorda di mq 82,00 oltre al balcone di mq 4,80 e la corte/giardino di mq 103,00. L'altezza interna dell'alloggio è pari a m 2,90 (v. planimetria all. Tav. 6).

L'interno dell'alloggio è caratterizzato da esfoliazione dello strato pittorico del locale soggiorno/cottura, ammaloramento all'altezza dello zoccolino nello stesso locale e del frontalino del balcone, oltre a fessurazioni verticali nelle camere. Il giardino, da tempo non curato, necessita di intervento di riqualificazione.

Di seguito alcune foto rappresentative





- LOTTO 6 - Alloggio sub 16

Ubicato al piano secondo con esposizione nord, è composto da ingresso/camera, cucina, disimpegno e bagno. La distribuzione interna evidenzia una situazione differente rispetto a quanto riscontrato dal collega Geom. Di Sessa nella



precedente perizia e precisamente la nuova realizzazione della parete in muratura tra l'ingresso/camera e la cucina. Ciò determina il mancato rispetto di almeno un locale avente superficie minima di mq 14, come previsto dal regolamento edilizio del Comune di Imperia e dal D.M. 190 del 1975. Infatti, l'alloggio, pur avendo superficie netta di mq 27.70 (nei limiti di tolleranza rispetto ai 28 mq), ha l'ingresso/camera di mq 10.30, la cucina di mq 11.50, disimpegno di mq 1.80 e bagno di mq 4.10 e quindi nessun locale di almeno mq 14. La superficie lorda dell'alloggio è pari a mq 32,00 mentre l'altezza utile è di m 2.83 (v. planimetria all. Tav. 7).

In fase di valutazione, al fine di ottenere la conformità urbanistica dell'u.i. si dovranno prevedere i costi per la demolizione della nuova parete.

Nell'insieme l'alloggio denota uno stato di conservazione e manutenzione abbastanza buono.

Di seguito alcune foto rappresentative.





- Copertura a lastrico solare

La copertura del fabbricato in oggetto è piana con destinazione a lastrico solare, suddiviso in 5 differenti subalterni e da una piccola area comune (sub 1). I lastrici riguardanti la presente perizia sono 4 ed individuati dai sub 19 - 20 - 22 - 23 e sono ubicati all'ultimo piano del fabbricato (quarto) e raggiungibili dalla scala condominiale e dall'ascensore, al momento non funzionante. I lastrici considerati, al momento, non dispongono di una completa delimitazione tra loro, se non in parte con i parapetti in muratura.



- LOTTO 7 - Lastrico solare sub 19

Il lastrico in questione è ubicato nell'angolo nord est della copertura, ha superficie di mq 65 ed è caratterizzato dal deposito di svariato materiale edile abbandonato da anni (travi in legno, telai e finestre di vecchi serramenti in alluminio, ringhiere in ferro, mattoni, etc). Lo stato di conservazione e manutenzione appare insufficiente. L'esposizione, nonostante sia posta sul lato nord, è ottima, la vista buona seppur non direttamente prospiciente verso mare (v. planimetria all. Tav. 8).

Si riportano di seguito alcune foto esemplificative.



- LOTTO 8 - Lastrico solare sub 20

Ubicato nell'angolo sud est della copertura, la superficie è di mq 55 (v. plan. all. Tav. 9).

Come il precedente e comunque anche per gli altri presenti si evidenzia materiale vario depositato e simili condizioni di manutenzione. L'esposizione e la vista mare sono ottime, come meglio rappresentato nelle foto seguenti.





- LOTTO 9 - Lastrico solare sub 22

Posto nell'angolo sud ovest della copertura, ha superficie è di mq 52 (v. plan. all. Tav. 10).

Stesse condizioni e caratteristiche dei precedenti, ottima la vista mare e l'esposizione.

Di seguito alcune foto.





- LOTTO 10 - Lastrico solare sub 23

È ubicato nell'angolo nord ovest, ha superficie è di mq 70 (v. planimetria all. Tav. 11).

Stesse condizioni e caratteristiche dei precedenti, buona la vista mare pur essendo più arretrato rispetto al precedente, ottima l'esposizione.

Di seguito alcune foto rappresentative.





- LOTTO 57 - Area urbana sub 27

L'area urbana sub 27 rappresenta di fatto la corte del fabbricato, all'interno della quale sono presenti la scala e l'ascensore (ad oggi non funzionante) che partono entrambi dal piano strada Aurelia, le scalette che salgono al livello superiore in corrispondenza del sub 1 (passaggio comune sino all'atrio del fabbricato), la zona destinata a giardino sul quale sono piantumati diversi pini marittimi, camminamenti vari (v. planimetria all. Tav. 12).

In sintesi il sub 27 dovrebbe rappresentare il c.d. "BCNC - Bene Comune Non Censibile", comune a tutti i Condomini e inglobato nel sub 1 di cui sopra.

In tal senso, al fine di definirne al meglio l'eventuale valore di stima, lo scrivente con accesso agli atti presso la Conservatoria ha estratto copia della nota di trascrizione dell'atto Notaio Franco Amadeo rep. 129499 del 01.07.2005 con il quale, precedentemente all'esecuzione in oggetto, Immobiliare Ranixe s.r.l. vendeva al Sig. Manuel Meyer l'alloggio sub 4 (v. all.). La nota richiamata specificava che l'area urbana sub 27, che comprende la scala e l'ascensore, resterà gravata da servitù reale e perpetua di passaggio pedonale e che parte



del sub 27 è destinato a divenire l'accesso esclusivo al fabbricato mapp. 84, a seguito di più esatta individuazione da parte della società venditrice.

Preso atto di quanto riportato nell'atto notarile e dell'effettivo stato dei luoghi si ritiene che il mapp. 84 sub 27 debba diventare a tutti gli effetti una parte comune del fabbricato e, pertanto, non vendibile nella presente procedura.

### **Predisposizione elaborati grafici**

Sulla base delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo sono stati predisposti gli elaborati grafici dello stato di fatto relativi alle unità immobiliari in oggetto, con indicazione delle superfici.

- Tav. 1 – stralcio mappa catastale
- Tav. 2 – planimetria alloggio sub 7
- Tav. 3 – planimetria alloggio sub 12
- Tav. 4 – planimetria alloggio sub 13
- Tav. 5 – planimetria alloggio sub 14
- Tav. 6 – planimetria alloggio sub 15
- Tav. 7 – planimetria alloggio sub 16
- Tav. 8 – lastrico solare sub 19
- Tav. 9 – lastrico solare sub 20
- Tav. 10 – lastrico solare sub 22
- Tav. 11 – lastrico solare sub 23
- Tav. 12 – area urbana sub 27

### **Predisposizione documentazione fotografica**

Alla presente, oltre alle fotografie inserite all'interno del testo, viene allegata documentazione fotografica completa dei luoghi.



### **Nuovi valori di stima**

Esaminata con particolare attenzione la perizia del collega Geom. Gianpiero Di Sessa, considerato il periodo nella quale è stata redatta (2014), si è reso necessario riformulare valori aggiornati delle unità immobiliari in oggetto, tenuto conto delle diverse condizioni dello stato di conservazione/manutenzione, dell'andamento del mercato immobiliare e, non ultimo, della situazione inerente il mancato utilizzo dei posti auto compresi nei piani interrati del mapp. 79 nell'ormai noto impianto di movimentazione veicoli con sistema a funzionamento automatico, di cui lo scrivente si è occupato in altra CTU. Questo fattore determina una forte criticità, considerata la zona nella quale non sono presenti parcheggi pubblici di nessun tipo, e dove anche la semplice e temporanea fermata con un automezzo lungo la Strada Aurelia, oltre a non essere consentita, comporta notevoli rischi. Se ciò non bastasse, il mancato funzionamento, al momento, di entrambi gli impianti di ascensore determina l'accesso al fabbricato utilizzando esclusivamente le scale a partire dall'Aurelia.

Fatte queste premesse, per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in questione, sono state analizzate le caratteristiche intrinseche (stato di conservazione e manutenzione, finiture, accessibilità, impianti, etc.) che estrinseche (posizione, esposizione, servizi, viabilità, inquinamento acustico/ambientale, etc.) dello stesso. La scelta del metodo di stima è quello sintetico per confronto diretto o comparativo, ossia quello che confronta valori unitari di immobili simili oggetto di compravendita nel periodo temporale e nella zona oggetto di studio. Sono state fatte quindi indagini presso operatori del settore immobiliare, agenzie con sede ad Imperia, tecnici professionisti. Vista la particolarità della motivazione per cui si rende necessaria la valutazione, come detto, lo scrivente non si è potuto esimere dal verificare con



attenzione le quotazioni riportate nelle perizie redatte dal precedente CTU, Geom. Giampiero Di Sessa. I diversi valori reperiti sono stati poi confrontati con quelli parametrici indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona "Semicentrale – Prima fascia collinare di Capo Berta. Vallone di S. Lucia fino a Villa Grock" – codice "C1" – Microzona "1".

### Alloggi

- 1) Valore unitario indicato dal CTU Geom. Di Sessa € 3.300,00/mq, a prescindere dalla posizione dell'alloggio (esposizione fronte mare o retro fabbricato).
- 2) Valore riscontrato da Agenzie Immobiliari variabile da € 1.700,00 ad € 2.500,00/mq
- 3) Valore riscontrato da tecnici professionisti variabile da € 1.500,00 ad € 2.200,00/mq
- 4) Valore medio OMI variabile da € 1.400,00 ad € 2.050,00/mq

### Pertinenze - accessori

In riferimento all'applicazione del valore di stima, le pertinenze e gli accessori assumono una specifica quota percentuale determinante l'importo unitario.

### **LOTTO 1 - F. 8 di Oneglia mapp. 84 sub 7**

Alloggio sup. lorda mq 56,00		
mq 56,00 x € 1.800,00/mq = .....	€	100.800,00
Cantina sup. lorda mq 18,00		
mq 18,00 x € 750,00/mq = .....	€	13.500,00
Terrazzo sup. mq 88,00		
mq 88,00 x € 360,00/mq = .....	€	31.680,00
<u>Importo del più probabile valore di mercato</u> .....	<u>€</u>	<u>145.980,00</u>

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sub 7 è pari ad € 145.980,00

**Prezzo base d'asta**

Al fine di rendere maggiormente competitiva la vendita giudiziaria rispetto all'acquisto nel libero mercato, si ritiene congrua una riduzione pari al 15% del valore di mercato sopra indicato.

Valore di mercato ..... € 145.980,00 +

Riduzione rispetto al valore di mercato pari al 15% = ..... € 21.897,00 -

**Prezzo base d'asta - Lotto 1..... € 124.083,00**

**arrotondato ad € 124.000,00**

**LOTTO 2 - F. 8 di Oneglia mapp. 84 sub 12**

Alloggio sup. lorda mq 33,00

mq 33,00 x € 2.000,00/mq = .....€ 66.000,00

**Importo del più probabile valore di mercato ..... € 66.000,00**

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sub 12 è pari ad € 66.000,00

**Prezzo base d'asta**

Valore di mercato ..... € 66.000,00 +

Riduzione rispetto al valore di mercato pari al 15% = ..... € 9.900,00 -

**Prezzo base d'asta - Lotto 2 ..... € 56.100,00**

**arrotondato ad € 56.000,00**



### **LOTTO 3 - F. 8 di Oneglia mapp. 84 sub 13**

Alloggio sup. lorda mq 85,00	
mq 85,00 x € 2.200,00/mq = .....	€ 187.000,00
Balcone sup. mq 4,80	
mq 4,80 x € 775,00/mq = .....	€ 3.720,00
Giardino sup. mq 97,00	
mq 97,00 x € 150,00/mq = .....	€ 14.550,00
<i>Valore fabbricato base in condizioni di ordinarietà</i> .....	<i>€ 205.270,00 +</i>

A detrarre importo presunto lavori edili per eliminazione difformità non

Sanabili (demolizione locale ad uso cantina insistente nel

giardino) ..... € 2.000,00 -

*Importo del più probabile valore di mercato* ..... *€ 203.270,00*

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sub 13 è pari ad € 203.270,00

#### **Prezzo base d'asta**

Valore di mercato .....	€ 203.270,00
Riduzione rispetto al valore di mercato pari al 15% = .....	€ 30.490,50 -
<b><u>Prezzo base d'asta - Lotto 3</u></b> .....	<b><u>€ 172.779,50</u></b>

**arrotondato ad € 173.000,00**

### **LOTTO 4 - F. 8 di Oneglia mapp. 84 sub 14**

Alloggio sup. lorda mq 32,00	
mq 32,00 x € 2.400,00/mq = .....	€ 76.800,00
Portico sup. mq 19,00	
mq 19,00 x € 900,00/mq = .....	€ 17.100,00

Importo del più probabile valore di mercato ..... € 93.900,00

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sub 14 è pari ad € 93.900,00

**Prezzo base d'asta**

Valore di mercato ..... € 93.900,00 +

Riduzione rispetto al valore di mercato pari al 15% = ..... € 14.085,50 -

**Prezzo base d'asta - Lotto 4 ..... € 79.815,00**

**arrotondato ad € 80.000,00**

**LOTTO 5 - F. 8 di Oneglia mapp. 84 sub 15**

Alloggio sup. lorda mq 82,00

mq 82,00 x € 2.350,00/mq = .....€ 192.700,00

Balcone sup. mq 4,80

mq 4,80 x € 775,00/mq = .....€ 3.720,00

Corte giardino sup. mq 103,00

mq 103,00 x € 150,00/mq = .....€ 15.450,00

Importo del più probabile valore di mercato ..... € 211.870,00

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sub 15 è pari ad € 211.870,00

**Prezzo base d'asta**

Valore di mercato ..... € 211.870,00 +

Riduzione rispetto al valore di mercato pari al 15% = ..... € 31.780,50 -

**Prezzo base d'asta - Lotto 5..... € 180.089,50**

**arrotondato ad € 180.000,00**



### **LOTTO 6 - F. 8 di Oneglia mapp. 84 sub 16**

Alloggio sup. lorda mq 32,00

mq 32,00 x € 2.000,00/mq = .....€ 64.000,00

Valore fabbricato base in condizioni di ordinarietà ..... € 64.000,00 +

A detrarre importo presunto lavori edili per demolizione parete per

difficoltà urbanistica non sanabile ..... € 1.000,00 -

Importo del più probabile valore di mercato ..... € 63.000,00

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sub 16 è pari ad € 63.000,00

#### **Prezzo base d'asta**

Valore di mercato ..... € 63.000,00 +

Riduzione rispetto al valore di mercato pari al 15% = ..... € 9.450,00 -

**Prezzo base d'asta - Lotto 6..... € 53.550,00**

**arrotondato ad € 54.000,00**

### **LOTTO 7 - F. 8 di Oneglia mapp. 84 sub 19**

Lastrico solare sup. mq 65,00

mq 65,00 x € 375,00/mq = .....€ 24.375,00

Importo del più probabile valore di mercato ..... € 24.375,00

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sub 19 è pari ad € 24.375,00

#### **Prezzo base d'asta**

Valore di mercato ..... € 24.375,00 +



Riduzione rispetto al valore di mercato pari al 15% = ..... € 3.656,25 -

**Prezzo base d'asta - Lotto 7..... € 20.718,75**

**arrotondato ad € 21.000,00**

**LOTTO 8 - F. 8 di Oneglia mapp. 84 sub 20**

Lastrico solare sup. mq 55,00

mq 55,00 x € 440,00/mq = .....€ 24.200,00

Importo del più probabile valore di mercato ..... € 24.200,00

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sub 20 è pari ad €  
24.200,00

**Prezzo base d'asta**

Valore di mercato ..... € 24.200,00 +

Riduzione rispetto al valore di mercato pari al 15% = ..... € 3.630,00 -

**Prezzo base d'asta - Lotto 8..... € 20.570,00**

**arrotondato ad € 21.000,00**

**LOTTO 9 - F. 8 di Oneglia mapp. 84 sub 22**

Lastrico solare sup. mq 52,00

mq 52,00 x € 440,00/mq = .....€ 22.880,00

Importo del più probabile valore di mercato ..... € 22.880,00

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sub 22 è pari ad €  
22.880,00

**Prezzo base d'asta**

Valore di mercato ..... € 22.880,00 +

Riduzione rispetto al valore di mercato pari al 15% = ..... € 3.432,00 -



**Prezzo base d'asta - Lotto 9..... € 19.448,00**

**arrotondato ad € 19.000,00**

**LOTTO 10 - F. 8 di Oneglia mapp. 84 sub 23**

Lastrico solare sup. mq 70,00

mq 70,00 x € 325,00/mq = .....€ 22.750,00

**Importo del più probabile valore di mercato ..... € 22.750,00**

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sub 23 è pari ad €  
22.750,00

**Prezzo base d'asta**

Valore di mercato ..... € 22.750,00 +

Riduzione rispetto al valore di mercato pari al 15% = ..... € 3.412,50 -

**Prezzo base d'asta - Lotto 10..... € 19.337,50**

**arrotondato ad € 19.000,00**

**LOTTO 57 - F. 8 di Oneglia mapp. 84 sub 27**

Area urbana sup. mq 440,00

Trattandosi, di fatto, di una parte comune del fabbricato, come meglio specificato  
nel precedente capitolo, si ritiene non vendibile.

**Riepilogo valori di stima**

Si riporta il riepilogo dei prezzi a base d'asta dei vari lotti in oggetto ed il  
relativo importo totale.

- LOTTO 1 - alloggio sub 7 ..... € 124.000,00
- LOTTO 2 - alloggio sub 12 ..... € 56.000,00



- LOTTO 3 - alloggio sub 13 ..... € 173.000,00
- LOTTO 4 - alloggio sub 14 ..... € 80.000,00
- LOTTO 5 - alloggio sub 15 ..... € 180.000,00
- LOTTO 6 - alloggio sub 16 ..... € 54.000,00
- LOTTO 7 - lastrico solare sub 19 ..... € 21.000,00
- LOTTO 8 - lastrico solare sub 20 ..... € 21.000,00
- LOTTO 9 - lastrico solare sub 22 ..... € 19.000,00
- LOTTO 10 - lastrico solare sub 23 ..... € 19.000,00
- LOTTO 57 - area urbana sub 27 (non vendibile)

**Importo valore totale lotti ..... € 747.000,00**

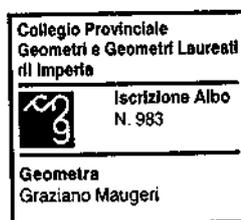
### **Conclusioni**

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto perito, ritenendo di aver espletato nel miglior modo possibile ed in ogni sua parte il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Imperia 06.10.2023

Il CTU

Geom. Graziano Maugeri



### **Allegati**

- Visure catastali
- Planimetrie catastali
- Tav. 1 – stralcio mappa catastale
- LOTTO 1 - Tav. 2 – planimetria alloggio sub 7
- LOTTO 2 - Tav. 3 – planimetria alloggio sub 12
- LOTTO 3 - Tav. 4 – planimetria alloggio sub 13
- LOTTO 4 - Tav. 5 – planimetria alloggio sub 14
- LOTTO 5 - Tav. 6 – planimetria alloggio sub 15
- LOTTO 6 - Tav. 7 – planimetria alloggio sub 16
- LOTTO 7 - Tav. 8 – lastrico solare sub 19
- LOTTO 8 - Tav. 9 – lastrico solare sub 20
- LOTTO 9 - Tav. 10 – lastrico solare sub 22
- LOTTO 10 - Tav. 11 – lastrico solare sub 23
- LOTTO 57 - Tav. 12 – area urbana sub 27
- Documentazione fotografica fabbricato
- LOTTO 2 - documentazione fotografica
- LOTTO 3 - documentazione fotografica
- LOTTO 4 - documentazione fotografica
- LOTTO 5 - documentazione fotografica
- LOTTO 6 - documentazione fotografica
- Documentazione fotografica lastrici
- Nota di trascrizione atto Notaio Amadeo rep. 129499 del 01.07.2005

