

Liquidazione controllata [redacted] -RG 43/2024

Piazza Torino civ. 30 int. 5

Lavagna (GE)

C.F. CPTNNL60B69M208A

Relazione di consulenza tecnica_aggiornamento del 21/05/2026

In relazione all' incarico di aggiornamento della perizia del 22 novembre 2014, Banca CA.RI.GE s.p.a. contro [redacted]
[redacted] la sottoscritta, Maria Zavatteri, nata a Carrù il 26 giugno 1974, c.f. ZVT MRA74H66B841F, architetto con studio in Carrù, Via Garibaldi n.2, in data 30 aprile 2026 si recava presso l' immobile oggetto di perizia per valutarne lo stato di conservazione attuale del fabbricato.

Erano presenti al sopralluogo la signora [redacted] e il marito.

FOGLIO	NUMERO	SUB	CATEG.	CLASSE	CONSISTENZA	INDIRIZZO
6	441	3	A/3	2	2,5	VIA BACI' N.5 PIANO T
6	441	9	C/6	4	15 MQ	VIA BACI' N.5 PIANO S1
6	441	15	F/1			VIA BACI' N.5

Lo stato dell' immobile è pressochè invariato come si evince dalle fotografie che si allegano.

La caldaia al tempo della precedente perizia è stata rimossa perché troppo vecchia e inutilizzabile (così mi è stato riferito dalla signora [redacted] per cui è stata posta una caldaia a pellets di seconda mano in grado di riscaldare gli ambienti di modeste dimensioni.

Per l' acqua calda, invece, è presente un boiler elettrico.

Al piano seminterrato, dove è situato il posto auto, la situazione è la medesima di allora: il posto auto è ancor oggi delimitato da pareti di legno e all' interno sono posti oggetti e arredo di vario genere.

Per la sua regolarizzazione urbanistico-catastale occorre rimuovere le pareti in legno e tutto ciò che e' stato posto all' interno.

A piano terra, si riscontra, come allora, una difformità rispetto all' ultimo titolo edilizio rilasciato ovvero la variante in corso d' opera n. 221 del 03/03/1982 (un tramezzo che delimita l' angolo cottura che oggi non c' è).

Per sanare questa difformità occorre ora presentare una Cila in sanatoria con un costo di 1.000,00 euro di sanzione e 25,00 € di diritti di segreteria, oltre l' onere del professionista che redige la pratica edilizia con un costo presunto di circa 1.500,00 euro oltre l' iva e gli oneri di legge.

Invece, per quanto riguarda la toponomastica del catasto, segnalata nella precedente perizia, si precisa che è stata corretta l' 11/10/2023 (prot. CN0120202).

documentazione fotografica











Valutazione:

In base alla propria conoscenza dei prezzi pagati per immobili simili in posizioni analoghe, tenuto conto che i prezzi non sono cambiati sostanzialmente, che la caldaia non c'è più e che sono ancora passati alcuni anni, si valutano gli immobili come segue:

FOGLIONUMEROSUB			SUPERFICIE	PREZZO UNITARIO	PREZZO EURO
6	441	3	42 MQ	700,00	29.400,00
6	441	9	15 MQ	150,00	2.250,00
6	441	15	37 MQ	A CORPO	150,00

Applicando una riduzione del valore del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e valutando all'incirca le spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale in € 2.525,00, si valutano complessivamente gli immobili in € 24.505,00 arrotondato in € **24.500,00 (ventiquattromilacinquecento,00).**

Si allegano le visure catastali aggiornate, l'estratto di mappa e l'attestazione di prestazione energetica.

Quanto sopra a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Il tecnico

21 maggio 2026