

## PERIZIA TECNICO DI STIMA

*Perizia tecnica di stima degli immobili, siti nel Comune di Rapallo, in Via Giovanni Amendola nr. civ. 11 interno 14 e interno 22 – Piano Terzo e Quinto, compreso cantine di pertinenza poste al piano fondi.*

Il sottoscritto Geom. Alessio MAIORI, con studio tecnico in Rapallo, Galleria Cristallo nr. civ. 20, iscritto al numero d'ordine 3277, dell'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Genova, a compimento dell'incarico ricevuto dall'Avv.to Sorgonà Alessandro Maria in qualità di procuratore della [REDACTED] (proprietaria degli immobili), si è recato in sopralluogo negli appartamenti di cui sopra in data 28.04.2023 mettendosi in grado di relazionare quanto segue. Gli immobili oggetto di perizia tecnica descrittiva fanno parte di un fabbricato posto nel Comune di Rapallo, nella casa ad uso civile abitazione distinta con il civico numero 5 di Via Giovanni Amendola, gli appartamenti segnati con il numero int. 14 [REDACTED], ubicati rispettivamente al piano terzo [REDACTED]. L'interno 14 risulta essere composto da nr. 2 vani utili oltre ai servizi (ingresso, disimpegno e bagno). Lo stesso confina con : a Nord con muro perimetrale di proprietà, a Est e Ovest con appartamenti di altra proprietà, a Sud con vano scale, sopra e sotto con appartamento altra proprietà. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Rapallo al foglio 35, mappale 427, subalterno 14, categoria A/3, classe 7, vani 3.0, con rendita catastale di euro 666,33.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tali unità abitative risultano ubicate nella zona centro cittadino del Comune di Rapallo, con accessi e servizi buoni. L'edificio di cui gli appartamenti fanno parte si presenta con una struttura portante in c.a., con un numero di piani complessivi fuori terra pari a 5, tutti destinati ad uso abitazione e numero 1 piano interrato destinato ad uso diverso (cantine al piano fondi). L'edificio di cui gli immobili fanno parte, è dotato di ascensore, con medie finiture interne (scale e androne), con medie finiture esterne costituite da intonaco civile rifinito in arenino tinteggiato. Attualmente lo stesso risulta nel complesso in un buono stato di manutenzione. Si precisa che l'edificio di cui gli immobili fanno parte risulta realizzato intorno agli anni 1954-1956 e precisamente con Autorizzazione Edilizia nr. 373 del 08.12.1954 e dichiarato abitabile, successivamente, con Decreto di Abitabilità nr. 444 del 01.02.1956. -----

L'appartamento interno 14 è composto da numero 3 vani complessivi, dotato inoltre di ampio terrazzo di circa mq. 9,32 = per la valutazione (1/3 di 9,32 mq. = 3,10 mq.) e cantina di pertinenza di



circa mq. 11.14. Lo stesso appartamento si sviluppa e risulta avere :  
superficie lorda pari a 46,66 mq., superficie netta pari a 39,41 mq.  
(superficie del vano medio lordo 15,55 mq. - superficie del vano  
medio netto 13,13 mq.). L'immobile risulta avere le seguenti  
caratteristiche interne: infissi interni in legno con vetro singolo, infissi  
esterni tapparelle in PVC, porte interne: in legno tamburato con  
vetro; pavimenti: l'ingresso ed il soggiorno presentano una  
pavimentazione in graniglia, la camera da letto presenta una  
pavimentazione in legno (parquet) delle dimensioni delle tavole di  
cm. 26x6, la cucina ed il bagno presentano una pavimentazione in  
piastrelle di ceramica di diverse dimensioni (nel bagno mosaico). La  
cucina ed il bagno presentano inoltre un rivestimento in piastrelle di  
ceramica di diverse dimensioni e precisamente: la cucina cm.15x15,  
fino ad una altezza pari a cm. 155 e il bagno cm. 15x7, fino ad una  
altezza pari a cm. 155. Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati.  
Attualmente l'immobile si trova in uno stato "datato", sicuramente da  
rinfrescare e/o ammodernare. Trattasi di immobile civile con grado di  
finiture sufficienti, con una omogenea distribuzione e  
dimensionamento dei locali, ubicato in zona centrale. Dotato di una  
buona illuminazione, l'immobile risulta inoltre essere dotato di  
impianto acqua calda sanitaria e di riscaldamento autonomo,  
provvisto di impianto televisivo, telefonico e citofono condominiale.---

-----  
-----

Valore di stima Appartamento interno 14 = mq. 46,66 (sup. appartamento) + 3,10 (1/3 sup. terrazzo) = 49,76 mq. a euro

1.800,00 = €. 89.568,00 -----

diconsi Euro ottantanovemilacinquecentosessantotto/00. -----

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content]



Codice Univoco USAL8PV  
Cod. Fisc. MRA LSS 78H17 1225J - Part. IVA 01546180991

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lo stato attuale dei luoghi di entrambi gli appartamenti e cantine risultano, sotto il profilo urbanistico, non conformi rispetto alla Autorizzazione Edilizia comunale rilasciata, correttamente rappresentate rispetto alla planimetrie catastali agli atti, precisando che tali difformità riscontrate sono regolarizzabili sotto il profilo urbanistico a mezzo di una pratica di cui all'Art. 48 comma 1. Per tale tipologia di pratica si valuta un costo di €. 732,00 di spese vive complessive, così suddivise: 2 x €. 336,00 diritti comunali. Per quanto attiene l'onorario professionale per l'esecuzione delle pratiche comunali di regolarizzazione, si valuta un onorario pari a €. 1.500,00



Codice Univoco USAL8PV  
Cod. Fisc. MRA LSS 78H17 I225J - Part. IVA 01546180991

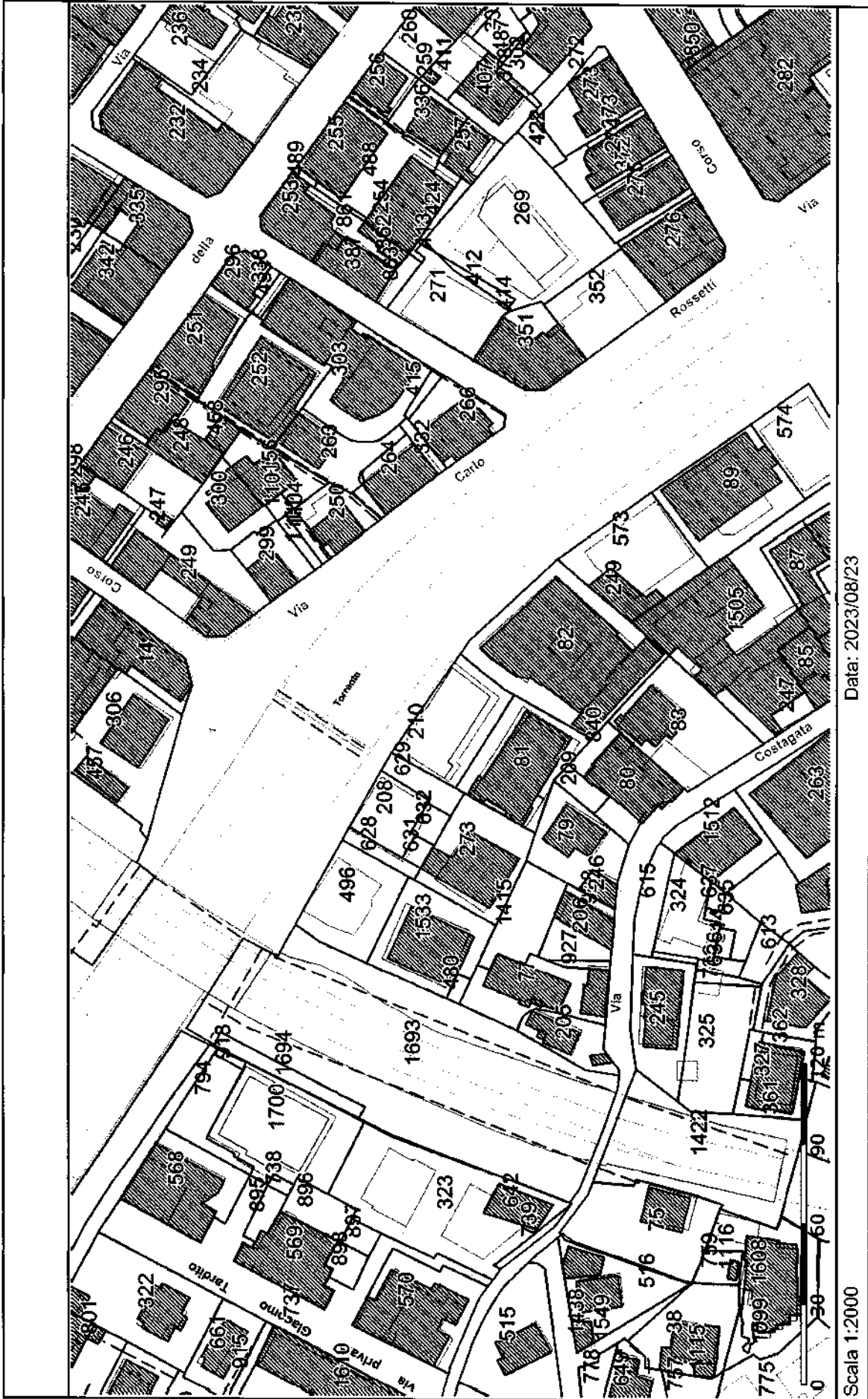
ciascuna ai quali vanno aggiunti il 5% di CNG e il 22% di IVA.  
Riepilogando i predetti costi, sopra descritti, si stima un costo complessivo totale per la regolarizzazione comunale di entrambi gli appartamenti compreso le cantine oggetto della presente perizia un costo pari a **€. 4.575,00**.....

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto.....

Rapallo li, 02/11/2023

(geom. Alessio MAIORI)





Data: 2023/08/23

Scala 1:2000

MODULARIO  
P. - (col. S.T.) - 481



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

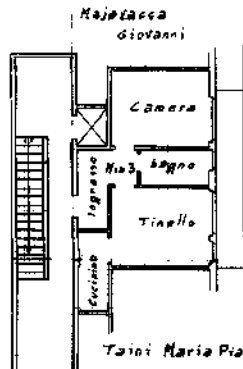
Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

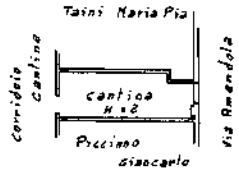
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 625)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Rapallo via Amendola 5A-14  
Ditta Mari Luisa fu Emilio in Arata  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Genova

4399



P. 2°



P. interr.

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Compilata dal Geom. Alessandro Carratti  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Genova  
DATA 26-4-1958  
Firma: Alessandro Carratti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2023 - Comune di RAPALLO(HI83) - < Foglio 35 - Particella 427 - Subalterno 14 >  
VIA GIOVANNI AMENDOLA n. 5-14 Piano 3



## EDIFICIO DI CUI FANNO PARTE GLI IMMOBILI



APPARTAMENTO INTERNO 14





