

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

**G.E. Dott. DELUCCHI**

**R.E. n.1064/2014**

Giudizio di esecuzione promosso da

**Condominio Via Terpi, 27 Genova**

Avv. Marco Giovanni Orsolino

Contro

**Sig.**

Esecutato

**PERIZIA DI STIMA**

**Appartamento sito in Genova,  
Via Terpi, civ. 27, int. 2, scala A**



## **PERIZIA DI STIMA**

dell'unità immobiliare sita in Genova, **Via Terpi, civ. 27, int. 2, scala A.**

In data 19/05/2015, il sottoscritto dott. ing. Massimo Galli, libero professionista, con studio in Genova, Via Ilva, civ. 2 int. 12, recapito telefonico 335-675.43.44, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Genova al n. 5400 ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Genova, è stato nominato C.T.U. dall'Ill.mo G.E. Dott. Delucchi; dopo aver accettato l'incarico, ha prestato il giuramento di rito.

I quesiti di rito risultano:

- a) verifichi l'esperto, innanzitutto, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;
- b) provveda, quindi, alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria;
- c) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:
  1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;  
a questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i pubblici uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in

copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della documentazione ipocatastale, che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza

2. una sommaria descrizione del bene;
3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

l'esperto dovrà indicare quali oneri o diritti altrui gravano sui beni; dovrà accertare se l'immobile è posseduto da soggetti estranei e l'epoca in cui è cominciato il possesso, se esso è *sine titulo* e, quindi, se esso è idoneo a far maturare l'usucapione in favore del possessore; il *titolo* in base al quale i terzi posseggano l'immobile (acquisendo il contratto, di locazione, di comodato o altro); ove il bene risulti concesso in *locazione*, dovrà accertare, anzitutto, se il contratto è stato stipulato con atto pubblico o scrittura privata autenticata o registrata, con *indicazione della data* (argomento valutabile *ex art. 2923 cc* per l'opponibilità del contratto all'aggiudicatario), e, quindi, dovrà verificare l'entità del canone pattuito (poiché l'acquirente finale non sarà tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia *inferiore di un terzo* al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni: *art. 2923 terzo comma cc*)

4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
  - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;  
dovranno essere indicati:
- le iscrizioni ipotecarie;
  - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.
7. la formazione degli eventuali lotti, tenendo conto delle esigenze di vendibilità proprie del caso concreto e con opportuno eventuale aggiornamento catastale;
- d) nell'ipotesi in cui l'immobile non risulti accatastato, oppure risulti accatastato in modo difforme rispetto alla situazione reale, ovvero presenti abusi o difformità edilizie, il CTU proceda alla segnalazione degli stessi, accertando se essi siano o meno sanabili, indicando i costi di sanatoria o di demolizione delle opere abusive;
- e) accerti il CTU se la vendita va soggetta ad imposta di registro o, invece, ad IVA, accertando – presso il competente Ufficio IVA – o acquisendo la documentazione contabile, che dovrà essere richiesta al debitore esecutato e di cui costui dovesse essere in possesso (qualora imprenditore)
- f) nel caso si tratti di quota indivisa, dica, anzitutto, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da

assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro;  
fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

g) Il perito dovrà, altresì procedere alla redazione dell'APE.

h) Il perito indicherà, infine, i valori minimi e massimi della valutazione OMI, precisando in quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima.

L'esperto osserverà il disposto dell'art. 173 bis c.p.c.

L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, ed avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario diverso dal debitore, ove non già nominato;
- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

### **Risposte al Quesito**

**Quesito a):** *verifichi l'esperto, innanzitutto, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei.*

La documentazione risulta completa.

**Quesito b):** *provveda, quindi, alla stima sommaria dell'immobile.*

È stata effettuata una ricerca di mercato sia mediante verifiche in agenzie immobiliari che si occupano di compravendita di immobili simili nella zona, sia mediante la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Sono stati individuati alcuni annunci che si riferiscono tutti ad appartamenti situati in Via Terpi:

- Remax Immobiliare di Via Piacenza: 1.500,00 €/m<sup>2</sup>;
- Remax Immobiliari di Piccapietra: 1.385,00 €/m<sup>2</sup>;

- Fondocasa Immobiliare di Molassana: 1.375,00 €/m<sup>2</sup>;
- FA & Partener S.r.l. in Corso Buenos Aires: 940,00 €/m<sup>2</sup>.

Da questi si ottiene un valore medio di: **1.300,00 €/m<sup>2</sup>**.

Detto valore coincide col valore minimo relativo alle quotazioni immobiliari O.M.I. indicate dall'Agenzia del Territorio e riferite al secondo semestre del 2014 per un'abitazione di tipo economico in un normale stato conservativo.

Da quanto sopra e considerando una superficie commerciale di circa 79,15 m<sup>2</sup>, il valore dell'appartamento è pari a 1.300,00 €/m<sup>2</sup> x 79,15 m<sup>2</sup> = 102.895,00 €.

Tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, si è ritenuto di applicare una riduzione del 10% ottenendo un valore pari a 0,90 x 102.895,00 € = 92.605,50 €.

Inoltre, si tiene conto della presenza del contratto di affitto mediante un'ulteriore riduzione del 20% che comporta un valore pari a 0,80 x 92.605,50 €/m<sup>2</sup> = 74.084,40 €, valore che si arrotonda a 74.000,00 € (diconsi settanta quattro mila euri virgola zero).

**Quesito c):** *faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*

**1.** *L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.*

L'unità immobiliare fa parte di un edificio ubicato nel Municipio IV, Media Val Bisagno, nell'ex Circostrizione di Molassana, oggi unità urbanistica Montesignano e precisamente nel rione di Terpi.

L'abitato si presenta come un moderno quartiere che si è sviluppato velocemente nel dopoguerra con la realizzazione di numerose case popolari. Tra i moderni condomini si nota il nucleo originario costituito da alcune ville patrizie del Settecento intorno alle quali si sono presenti antiche residenze e la Chiesa. Come si può vedere dall'estratto della toponomastica (Allegato n. 01), il fabbricato è sito sul versante sinistro della valle, a metà costa, lungo Via Terpi, da cui si raggiunge l'asse stradale principale di fondovalle (Via Lungobisagno Dalmazia) e, da qui, il centro cittadino.

Da un punto di vista urbanistico:

- per quanto riguarda il P.U.C. 2000, approvato con D.P.G.R. n. 44 del 10/03/2000 ed aggiornato con D.G.R. n. 1304 del 05/10/2010, piano vigente aggiornato al 26/02/2014, l'edificio, come evidenziato nello stralcio della Tav. 29 (Allegato n. 02), è ubicato in zona BB-RQ ossia in zona residenziale di riqualificazione, caratterizzata dalla inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nella quale l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica ancorché avente carattere puntuale;
- per quanto riguarda il P.U.C. 2011, piano adottato con delibera C.C. 92/2011, l'edificio è ubicato in zona AR-UR: "Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale", come evidenziato nello stralcio della Tav. 29 (Allegato n. 03).

Come si può vedere dall'Elenco Immobili e dalla Visura storica per immobile (Allegati n. 04 e n. 05), il fabbricato è composto da:

- n. 26 appartamenti di cui, n. 3 in categoria A/3 (abitazione di tipo economico) e n. 23 in A/4 (abitazione di tipo popolare);
- n. 12 cantine (categoria catastale C/2).

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è classificata al NCEU alla Sezione BAV, Foglio 41, Particella 1640, sub 24, Zona censuaria 5, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 4,5 vani e Rendita Catastale pari ad Euro 278,89.

Si constata che nell'atto di pignoramento l'immobile in oggetto presenta i precedenti dati catastali.

L'edificio confina, partendo da Nord e proseguendo in senso orario, con:

- Distacco con Civico n. 6 di Via Mogadiscio;
- Interno 1 del civ. 27 di Via Terpi;
- Intercapedine;
- Distacco con Civico n. 29 di Via Terpi.

*2. una sommaria descrizione del bene*

L'unità immobiliare fa parte di un caseggiato che si trova nella parte alta di Via Terpi; dalla strada principale si stacca un tratto di strada senza via di uscita che serve, come fosse una strada privata, diversi condominii tra cui il civ. 27.

La via è caratterizzata dalla forte presenza di edifici residenziali. Nei pressi troviamo una scuola elementare. Nella parte centrale della via sono presenti negozi di vicinato di diverso tipo. Nei pressi sono presenti diversi supermercati, un piccolo centro commerciale ed i civici Macelli.

Nelle vicinanze del civico è presente la fermata della linea n. 484 (con percorso circolare tra i rioni di Preli e Terpi) del trasporto pubblico A.M.T. mentre le linee 480 e 482, le cui fermate sono sempre nella via, ma meno vicine, collegano l'area con il centro urbano (Stazione Brignole).

L'area presenta un numero di parcheggi per le auto private inferiore rispetto alla necessità. Il condominio civico 27 ha a disposizione, lungo la parte di via che conduce alla via principale, alcuni posti auto in concessione a rotazione, riservati a chi ne fa richiesta dietro corresponsione di un canone di affitto. L'interno n. 2 però, non partecipa a questa comunione.

L'edificio, composto da otto piani fuori terra, è in un accettabile stato di conservazione, come si può vedere dalle foto degli esterni e delle parti comuni (Allegato n. 06). Le facciate presentano, nelle parti più esposte, delle macchie; in alcuni punti ci sono delle mancanze dell'intonaco. L'ingresso ed il vano scale non necessitano di intervento di manutenzione.

Il palazzo, costruito nel 1958 con semplici finiture, senza pregio architettonico, è tinteggiato di rosa, le finestre hanno le tapparelle verdi ed i balconi, presenti su tutte le facciate, hanno muretti laterali e sul fronte una ringhiera in metallo verniciato di bianco. L'edificio presenta il tetto a terrazza non praticabile. Il portone di ingresso è in alluminio e vetro; l'atrio ha una pavimentazione in piastrelle di graniglia nera in una rete di marmo bianco con zoccolino di marmo, mentre soffitto e pareti sono intonacati e tinti di bianco. Il vano scala ha pedate in marmo ed i pianerottoli presentano una finitura a graniglia; anche le pareti ed i soffitti sono intonacati con

una tinta bianca e, nella parte bassa, è presente il lambrino intonacato di colore beige; la ringhiera è in metallo con corrimano in legno ed al centro delle scale è presente l'ascensore.

L'appartamento (si vedano le foto all'allegato n. 07), a cui si è avuto accesso il giorno 25/06/2015, si presenta in un buono stato di manutenzione; solo nel bagno sono presenti macchie di umidità dovute a scarsa aerazione.

Il bene è così composto:

- Ingresso/soggiorno (superficie pari a 14,83 m<sup>2</sup>) con pavimentazione in laminato, pareti intonacate in tinta arancione e soffitto bianco. E' in diretta comunicazione con la cucina dalla quale è separato da un muretto basso che consente al vano di essere raggiunto dalla luce naturale; da detto vano si raggiunge il disimpegno che porta alle camere ed al bagno;
- Cucina (superficie pari a 9,73 m<sup>2</sup>) con pavimentazione in graniglia, pareti in parte piastrellate ed in parte intonacate in tinta arancione, soffitto intonacato in tinta bianca; è dotata di porta finestra che, attraverso una scaletta, conduce al giardino;
- Disimpegno (superficie pari a 2,06 m<sup>2</sup>) con pavimento in graniglia, pareti intonacate in tinta arancione e soffitto intonacato in tinta bianca;
- Camera matrimoniale (superficie pari a 16,23 m<sup>2</sup>), dotata di finestra, con pavimentazione in graniglia, pareti intonacate in tinta arancione e soffitto intonacato in tinta bianca;
- Cameretta (superficie pari a 10,80 m<sup>2</sup>), dotata di finestra, con pavimentazione in graniglia, pareti intonacate in tinta arancione e soffitto intonacato in tinta bianca;
- Bagno (superficie pari a 4,17 m<sup>2</sup>), dotato di finestra, con pavimento in piastrelle, pareti in parte piastrellate ed in parte intonacate in tinta bianca come il soffitto sono presenti: lavabo, vasca, wc e bidet.

Le finestre sono tutte in alluminio con vetro semplice mentre i cassettoni delle tapparelle sono in legno. Le porte sono in legno tamburato. L'impianto di

riscaldamento è autonomo, con calderina posta nella cucina, ed i corpi scaldanti sono in alluminio.

Il giardino (superficie pari a 90,60 m<sup>2</sup>), che corre lungo i due lati liberi dell'appartamento, ha una pavimentazione galleggiante in quadrotti finiti in ghiaietto; lungo i bordi si trovano delle aiuole.

La superficie commerciale risulta essere:

- Superficie lorda dell'appartamento = 70,09 m<sup>2</sup>  
(considerando la superficie lorda, ossia comprensiva dei muri perimetrali e di metà dei muri di divisione con le altre proprietà)
- Giardino = 9,06 m<sup>2</sup>  
(considerando il 10% della superficie = 0,10 x 90,60 m<sup>2</sup>)

**Totale = 79,15 m<sup>2</sup>**

### 3. *lo stato di possesso del bene.*

L'unità immobiliare risulta, come da documentazione catastale (Allegati n. 04 e 05), intestata all'esecutato:

- Sig. ...., nato a Genova il ....., avente c.f. ...., in qualità di proprietario per 1/1.

La proprietà deriva dal Testamento olografo (Allegato n. 08) pubblicato con Atto del Notaio Riso Luigi Francesco del ....., Repertorio n. .... con il quale il bene viene lasciato all'esecutato dalla madre deceduta, sig.ra Cortese Elisa.

La proprietà della sig.ra .....deriva da Atto del Notaio Riso Luigi Francesco del ....., Repertorio n. .... (Allegato n. 09).

Dagli atti anagrafici (Allegati n. 10 e 11) risulta che il sig. .... risiede a Genova (GE), ....., civ. .... con:

- sig. ...., nato a ..... il .....– padre ed esercente la patria potestà dell'esecutato;
- sig.ra ....., nata a ..... il ..... – moglie del sig. ....;
- sig. ...., nato a Genova il .....

Il sig. ...., padre ed esercente la patria potestà dell'esecutato, e la sig.ra ..... sono sposati come da Atto di matrimonio in regime di separazione dei beni (Allegato n. 12).

Alla data del sopralluogo, l'appartamento era affittato con regolare contratto stipulato in data 15/02/2009 e valido fino al 14/02/2013 (4+4 anni) e registrato all'Ufficio delle Entrate al n. .... in data ..... ed intestato alla sig.ra ..... nata il ....., residente in ....., ..... Il canone di affitto è 6.600,00 €, pari a 550,00€ mensili, più 600 € di spese annue.

Nell'abitazione durante il sopralluogo erano presenti, oltre alla sig.ra ....., anche i seguenti signori:

- Sig. .... (compagno della sig.ra .....);
- Sig.ra ..... (figlia del sig. .....).

Era presente, ma solo per la presa visione dell'appartamento, anche l'esecutato.

**4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene.**

- Verbale di pignoramento di immobile in oggetto della presente perizia, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Genova in data ..... al n. .... del Rep. Gen. e n. .... del Reg. Part., contro l'esecutato come indicato nella documentazione presentata dal notaio dott.sa Maria Serena Catalano.

Alla data del 16/07/2015 è stato riscontrato un debito dell'esecutato nei confronti del Condominio Via Terpi 27, per un totale di 7.774,97€, così suddivisi:

- 4.059,68€ saldo esercizio condominiale 2014;
- 1.349,50€ preventivo 2015;
- 2.365,79€ per rate lavori scala condominiale,

Alla cifra del debito di cui sopra, sono da aggiungere altre spese non quantificate che dovranno essere sostenere quali: spese legali, spese per decreti ingiuntivi, spese varie ed interessi di mora ulteriori. In data 15/07/2015 è stato riscontrato un versamento di 1.500,00 € da parte dell'esecutato che è stato considerato

dall'Amministratore del Condominio come acconto sul recente debito maturato, ossia posteriore al Decreto ingiuntivo.

Da una verifica effettuata presso gli uffici del Comune di Genova e presso la Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici della Liguria è risultato che l'immobile in oggetto non è sottoposto alle disposizioni di tutela del D.Lgs. 490/99 art. 2 (già Legge 1089/39 art. 1).

*5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

La documentazione ipocatastale agli atti risulta essere:

- Atto giudiziario trascritto il ..... al registro generale n. .... e al registro particolare n. ...., per verbale di pignoramento immobili.

*6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*

A seguito di una ricerca presso l'Ufficio Visura del Settore Approvazione Progetti del Comune di Genova, è stata riscontrata la presenza di un Istanza ai sensi dell'art. 26 Legge 47/1985 per opere interne, prot. n. 5066/2000 del 08/09/2000, a firma dell'arch. G. Benzini.

A questa Istanza sono allegate le planimetrie di progetto e documentazione correlata (Allegati n. 13 e 14).

Da una verifica presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova, non risultano istanze di sanatoria per l'appartamento in oggetto. È stato riscontrato il Decreto di abitabilità n. 59 del 10/06/1960 (Allegato n. 15). Lo stato attuale dell'appartamento (Allegato 16) corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria di progetto allegata all'Istanza del 2000 (Allegato n. 13).

In Catasto è invece presente una planimetria corrispondente allo stato antecedente ai lavori eseguiti nel 2000 (Allegato n. 17).

Da notare anche una diversa rappresentazione del giardino.

Nella planimetria di raffronto (Allegato n. 18) sono evidenziate le difformità che dovranno essere regolarizzate solamente presso il Catasto.

*7. la formazione degli eventuali lotti, tenendo conto delle esigenze di vendibilità proprie del caso concreto e con opportuno eventuale aggiornamento catastale.*

Vedere risposta al Quesito **f**).

**Quesito d):** *nell'ipotesi in cui l'immobile non risulti accatastato, oppure risulti accatastato in modo difforme rispetto alla situazione reale, ovvero presenti abusi o difformità edilizie, il CTU proceda alla segnalazione degli stessi, accertando se essi siano o meno sanabili, indicando i costi di sanatoria o di demolizione delle opere abusive.*

La situazione attuale dell'appartamento, derivante da regolare Istanza edilizia, non corrisponde con la planimetria catastale; pertanto sarà necessario procedere ad una Variazione catastale.

I costi per sanare la difformità sono valutati come segue:

- prestazione del professionista abilitato per la presentazione del Docfa: 507,52 €, compresi Contributo integrativo Cassa previdenziale (4%) e I.V.A. vigente (22%);
  - costo per la presentazione di Variazione catastale: 50,00 €,
- per un totale di circa 557,52 €.

**Quesito e):** *accerti il CTU se la vendita va soggetta ad imposta di registro o, invece, ad IVA, accertando – presso il competente Ufficio IVA – o acquisendo la documentazione contabile, che dovrà essere richiesta al debitore esecutato e di cui costui dovesse essere in possesso (qualora imprenditore).*

Poiché il proprietario è una persona fisica, la vendita è soggetta ad imposta di registro.

**Quesito f):** *nel caso si tratti di quota indivisa, dica, anzitutto, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun*

*comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.*

Poiché l'appartamento ha un unico intestatario non si è ritenuto di valutare la possibilità di dividere l'unità immobiliare in lotti funzionali.

**Quesito g):** *Il perito dovrà, altresì procedere alla redazione dell'APE.*

Dalle verifiche eseguite dall'ing. Simona Seravalli, si attesta che la classe energetica dell'appartamento in oggetto è la "G" (Allegato 19).

**Quesito h):** *Il perito indicherà, infine, i valori minimi e massimi della valutazione OMI, precisando in quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima.*

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) relativi al secondo semestre dell'anno 2014, per la zona D06 – microzona n. 60 per abitazioni di tipo economico in uno stato di conservazione normale (Allegato n. 20), i valori di mercato risultano i seguenti:

- valore minimo = 1.300,00 €/mq;
- valore massimo = 1.850,00 €/mq,

da cui il valore medio dell'OMI è pari a 1.575,00 €/mq.

Considerando sia l'attuale andamento di mercato che la presenza di un contratto di affitto regolarmente registrato, il valore dell'immobile oggetto di stima, pari a 936,00 €/m<sup>2</sup>, si colloca al di sotto del valore minimo.

Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, porgo distinti saluti.

Genova, 27/07/2015

Il C.T.U.



(ing. Massimo Galli)

**Elenco allegati**

- ❑ Allegato n. 01: Estratto Toponomastica Comunale
- ❑ Allegato n. 02: Estratto P.U.C. vigente del 2000
- ❑ Allegato n. 03: Estratto P.U.C. adottato del 2011
- ❑ Allegato n. 04: Elenco Immobili
- ❑ Allegato n. 05: Visura storica per immobile
- ❑ Allegato n. 06: Documentazione fotografica dell'esterno e delle parti comuni
- ❑ Allegato n. 07: Documentazione fotografica dell'appartamento
- ❑ Allegato n. 08: Testamento olografo
- ❑ Allegato n. 09: Atto di compravendita
- ❑ Allegato n. 10: Certificato di stato di famiglia e residenza del sig. ....
- ❑ Allegato n. 11: Certificato di stato di famiglia e residenza del sig. ....
- ❑ Allegato n. 12: Atto di matrimonio del sig. ....
- ❑ Allegato n. 13: Progetto edilizio depositato in Comune (prot. n. 5066/2000)
- ❑ Allegato n. 14: Documentazione allegata al progetto edilizio depositato in Comune (prot. n. 5066/2000)
- ❑ Allegato n. 15: Decreto di abitabilità
- ❑ Allegato n. 16: Planimetria stato attuale dell'appartamento
- ❑ Allegato n. 17: Planimetria depositata in Catasto (13/12/2000)
- ❑ Allegato n. 18: Confronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale
- ❑ Allegato n. 19: Attestato Certificazione Energetica
- ❑ Allegato n. 20: Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I.