

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. BONINO

R.E. n. 1043/2014

Giudizio di esecuzione promosso da

Banca Carige S.p.A.

Avv. Maria Grazia Marchese

Contro

Esecutata

PERIZIA DI STIMA

**Appartamento sito in Genova,
Via Marco Minghetti, civ. 10, int. 11**



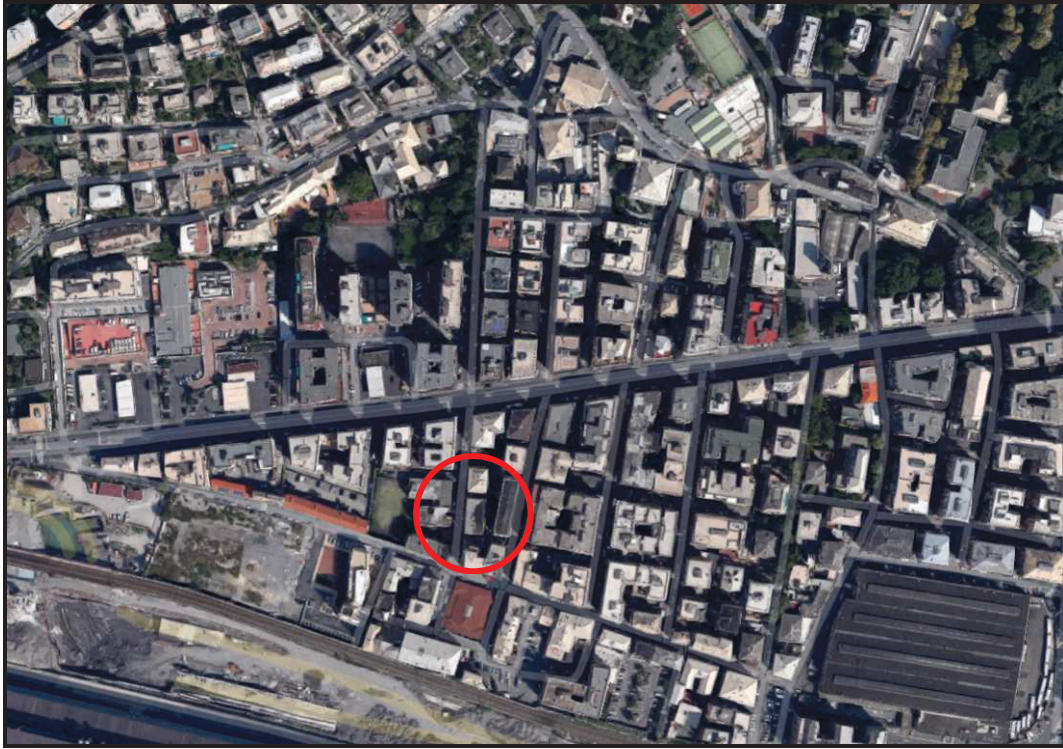


Immagine tratta da Google Maps

PERIZIA DI STIMA

dell'unità immobiliare sita in Genova, **Via Marco Minghetti, civ. 10, int. 11.**

In data 07/09/2015, il sottoscritto dott. ing. Massimo Galli, libero professionista, con studio in Genova, Via Ilva, civ. 2 int. 12, recapito telefonico _____, 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. Bonini; 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 determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra



operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

- 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 relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza

2. una sommaria descrizione del bene;
3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;
4. 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 o comunque con data certa anteriore;
5. 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; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
6. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- dovranno essere indicati:
- le iscrizioni ipotecarie;
 - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro



caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8. rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica;

d) 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.

L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;
- 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 determina 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 i seguenti annunci da raffrontare:

- Fondocasa – agenzia in Via Cornigliano: 720,00 €/m²
- Bakeca.it – annuncio di agenzia online: 870,00 €/m²
- Sogno Immobiliare di Spataro Lilia – agenzia in Via L. Dufour: 1.100,00 €/m²

da questi si ottiene un valore medio di circa: **897,00 €/m²**.

Detto valore è inferiore al valore minimo relativo alle quotazioni immobiliari O.M.I. indicate dall'Agenzia del Territorio (riferite al secondo semestre del 2014 per un'abitazione di tipo economico in un normale stato conservativo) corrispondente a 1.150,00 €/m² (Allegato n. 01).

Tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, si è ritenuto di adottare il valore medio ottenuto dalle ricerche sul mercato immobiliare, approssimandolo a 900,00 €/m².



Considerando una superficie commerciale di circa 101,00 m², di cui successivamente si riporta il calcolo, si ricava un valore di mercato pari a 900,00 €/m² x 101,00 mq = 90.900,00 Euro.

A questo valore bisogna detrarre ancora le spese relative alla necessaria regolarizzazione edilizia e catastale, per lavori eseguiti in assenza di istanza edilizia come descritto al successivo punto 7 del Quesito c), spese che ammontano a circa 4.850,00 €.

Per questo motivo la cifra a base di gara risulta essere pari ad euro 86.050,00, valore che si arrotonda ad **Euro 86.000,00** (diconsi euro ottantaseimila virgola zero 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 VI, Medio Ponente, nell'unità urbanistica di Cornigliano e precisamente nella parte pianeggiante adiacente al porto.

Il quartiere è il risultato degli ampliamenti verso il mare, realizzati tra gli anni Trenta ed il secondo dopoguerra.

Oggi l'area è a prevalenza residenziale, anche se nelle immediate vicinanze sono numerose le zone dismesse o, di più recente riconversione, di quelle che furono aree industriali.

Come si può vedere dall'estratto della toponomastica (Allegato n. 02), il fabbricato è situato nella parte a ponente di Via Cornigliano che rappresenta l'asse principale del quartiere.

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. 36 (Allegato n. 03), è ubicato in zona BB-CE residenziale di conservazione, caratterizzata dalla compiutezza dell'assetto edificato e nella quale la residua presenza di spazi liberi, connotati da contesti agrari o vegetazionali di pausa dell'edificato, costituiscono elemento di valore da preservare che prevale sulle eventuali situazioni di inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi;

- per quanto riguarda il P.U.C. 2015, piano adottato con delibera C.C. 8/2015, l'edificio è ubicato in zona AC-IU: "Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico", come evidenziato nello stralcio della Tav. 36 (Allegato n. 04).

Come si può vedere dall'Elenco Immobili (Allegati n. 05), il fabbricato è composto da un totale di n. 19 unità immobiliari, di cui:

- n. 13 appartamenti in categoria A/4 (abitazione di tipo popolare);
- n. 3 negozi (categoria catastale C/1);
- n. 2 cantine (categoria catastale C/2).

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è classificata al NCEU alla Sezione COR, Foglio 79, Particella 221, sub 15, Zona censuaria 1A, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 6 vani e Rendita Catastale pari ad Euro 309,87.

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

- distacco con il civ. 6 di Via Minghetti;
- distacco con il civ. 5A di Via Verona;
- interno 12 del civico 10 di Via Minghetti, vano scala condominiale e interno 13 di Via Minghetti;
- Via Minghetti.



2. una sommaria descrizione del bene

L'unità immobiliare fa parte di un caseggiato che si trova nella parte centrale di Via Minghetti, traversa di Via Cornigliano, lato mare.

La via è caratterizzata dalla quasi esclusiva presenza di edifici residenziali; nella via ed in quelle limitrofe sono presenti negozi di vicinato di diverso tipo e supermercati.

Su Via Cornigliano sono presenti diverse fermate dell'A.M.T. che servono importanti linee di collegamento con il ponente ed il centro.

L'edificio, come si può vedere dalle foto degli esterni e delle parti comuni (Allegato n. 06), necessita di alcuni lavori di manutenzione nelle parti esterne.

Le facciate sono prive di tinteggiatura (tranne la facciata Sud) e presentano alcune mancanze puntuali di intonaco.

L'ingresso ed il vano scale, invece, non necessitano di interventi di manutenzione.

Il palazzo, costruito nei primi anni del Novecento, non presenta alcuna finitura di pregio e non è dotato di ascensore. L'edificio presenta un tetto a falde in ardesia. Per quanto riguarda il colore delle facciate non si hanno elementi certi per stabilirne il colore originario. Sulla facciata sud è stato dato di recente un colore giallo. Il portone di ingresso è in alluminio e vetro; l'atrio ha una pavimentazione in piastrelle di ceramica con zoccolino in ardesia; nella parte bassa delle pareti è presente una fascia in piastrelle di ceramica, mentre la parte alta è tinta di bianco così come il soffitto. La scala ha pedate, alzate e pianerottoli in ardesia mentre i



pianerottoli sono in piastrelle; le pareti ed i soffitti sono intonacati con una tinta bianca; la ringhiera in metallo è verniciata di nero.

L'appartamento (si vedano le foto all'allegato n. 07), a cui si è avuto accesso il giorno 14/10/2015, si presenta in un buono stato di manutenzione; sono presenti macchie di umidità probabilmente dovute a scarsa aerazione.

Il bene è così composto:

- Ingresso (superficie pari a 19,70 m²) – il vano di ingresso è in diretta comunicazione con tutti gli altri vani e viene anche utilizzato come soggiorno; presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti intonacate in tinta celeste e soffitto bianco ed ha una finestra esposta ad Ovest;
- Soggiorno/Cucina (superficie pari a 21,50 m²) – il vano è dotato di due finestre esposte a Est, ha una pavimentazione in piastrelle, il soffitto intonacato di bianco mentre le pareti sono intonacate di giallo tranne la parte corrispondente all'angolo cottura che presenta delle piastrelle;
- Camera 1 (superficie pari a 14,80 m²) – la camera ha una finestra esposta a Ovest, ha una pavimentazione in piastrelle, il soffitto intonacato di bianco e le pareti sono intonacate di ciano;
- Camera 2 (superficie pari a 14,00 m²) – la camera ha una finestra esposta a Est, ha una pavimentazione in piastrelle, il soffitto intonacato di bianco e le pareti sono intonacate di grigio;
- Ripostiglio (superficie pari a 5,70 m²) – il vano è in realtà adibito a cameretta anche se non rispetta le dimensioni minime, ha una finestra esposta a Est, presenta una pavimentazione in



piastrelle, il soffitto intonacato di bianco e le pareti sono intonacate di azzurro;

- Bagno (superficie pari a 6,30 m²) – il vano è dotato di una piccola finestra esposte a Nord, presenta a pavimento delle piastrelle mentre le pareti sono piastrellate fino ad un'altezza di 2,00 m e per il resto sono intonacate di bianco come il soffitto; i servizi presenti sono un lavabo, una doccia, un wc ed un bidet.

Le finestre sono tutte in PVC con vetro camera, tutte a doppia anta, tranne il bagno; all'esterno sono presenti le persiane tinte di verde mentre le porte sono in legno color noce. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con calderina posta nella cucina, ed i corpi scaldanti, posti in corrispondenza delle finestre, sono in alluminio.

La superficie commerciale del bene corrisponde alla superficie lorda dell'appartamento, considerando come lorda la superficie comprensiva dei muri perimetrali e di metà dei muri di divisione con le altre proprietà, e risulta pari a **101,00 m²**

3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali negli ultimi 20 anni.

L'unità immobiliare risulta, come dalla Visura per immobile (Allegato n. 08), intestata all'esecutata sig.ra

1/1.

La proprietà deriva da Atto di compravendita a rogito del Notaio Piero Biglia di Saronno, in data 23/04/2007, Repertorio n. 27559, registrato a Genova il 23/05/2007 al n. 11876.1, trascritto a Genova il 12/11/2007 al RPN 27169 (Allegato n. 09).



Negli ultimi 20 anni, come risulta dalla Visura storica per immobile (Allegato n. 10), il bene è stato di proprietà dei seguenti signori, per il periodo indicato:

-
-

4. lo stato di possesso del bene.

Il bene è in possesso dall'esecutata che vi risiede come risulta anche dal Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dagli uffici dell'Anagrafe del Comune di Genova (Allegato n. 11). Per quanto riguarda il suo stato civile, invece, non è presente nessuna certificazione.

Attualmente, come da certificato, l'appartamento è abitato dall'esecutata e dai seguenti signori:

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

Sul bene non sono presenti atti di asservimento, limitazioni d'uso e convenzioni matrimoniali.

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).

6. 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:

- Verbale di pignoramento di immobile in oggetto della presente perizia, trascritto a Genova in data 09/01/2015 al n. 438 del Registro Generale e n. 339 del Registro Particolare, a favore della Banca Carige S.p.A. contro l'esecutata, come indicato nella documentazione presentata dall'avvocato Maria Grazia Marchesi;
- Ipoteca legale, a favore di Equitalia Nord S.p.A., iscritta il 20/11/2013 Reg. Part. 3784, Reg. Gen. 31081, per un capitale di 53.014,64 € (somma totale di 106.028,28 €) come indicato nella documentazione presentata dall'avvocato Maria Grazia Marchesi;
- Ipoteca volontaria a concessione di mutuo, a favore della Banca Carige S.p.A., iscritta a Genova il 22/05/2007 Reg. Part. 5635, Reg. Gen. 21550, per un capitale di 180.500,00 € (somma totale di 361.000,00 €) come indicato nella documentazione presentata dall'avvocato Maria Grazia Marchesi.

Alla data del 23/11/2015, quale rendiconto del 2014 e preventivo del 2015, è stato riscontrato un debito dell'esecutata nei confronti del Condominio Via Minghetti 10, per un totale di 9.280,06 €.

Il presente rendiconto è, però, da approvare nella prossima assemblea condominiale prevista per il 02/12/2015.



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.

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche da un punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

Sono state eseguite le opportune ricerche presso l'Ufficio Visura progetti e l'Ufficio Condono di Edilizia Privata del Comune di Genova e presso gli uffici del Catasto di Genova.

Per una migliore comprensione della verifica della regolarità edilizia e urbanistica, si ritiene utile riportare la seguente cronistoria:

- In data 17/01/1996 viene rilasciata dal Comune di Genova l'Autorizzazione in sanatoria n. 23.516 (ex Legge 47/85) per il mantenimento di modifiche interne le cui opere sono state ultimate entro il 01/10/1983 (Allegato n. 12). Nel provvedimento risulta che il richiedente la sanatoria, sig. Tarantola Aldo, ha presentato al Catasto, a firma dell'arch. Gianmarco Bottaro in data 29/01/1987, la relativa variazione catastale (Allegato n. 13);
- In data 10/12/1998, tramite atto di compravendita (n. rep. 287912) del notaio Barletti, il sig. vende l'appartamento al sig. '
- In data 14/08/2006 è stata eseguita variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni a firma dell'arch. Andrea Rattazzi (Allegato n. 14). Si presume che queste opere



interne non siano state regolarizzate in quanto non si è trovata presso l'Edilizia privata del Comune di Genova alcuna pratica;

- In data 23/04/2007 l'esecutata acquista l'appartamento dal sig.

Nell'atto il sig. _____ dichiara di non aver eseguito opere edilizie e ciò è in contrasto con la variazione catastale a firma dell'arch. Rattazzi;

- Successivamente alla data del 23/04/2007 (data di acquisto da parte dell'esecutata) non risultano né variazioni catastali per diversa distribuzione degli spazi interni, né istanze edilizie.

L'edificio è stato costruito ad inizio Novecento e, pertanto, non è presente il Decreto di abitabilità, in quanto introdotto solo nel 1934.

A seguito del sopralluogo del 14/10/2015, si è potuto constatare che lo stato attuale dell'appartamento (Allegato 15) non corrisponde né a quanto rappresentato nella planimetria catastale del 14/08/2006 (Allegato n. 14), né alla planimetria catastale del 29/01/1987 (allegato n. 13) corrispondente alla situazione sanata con l'Autorizzazione n. 23.516 (allegato n. 12).

Per quanto sopra la variazione catastale allegata alla sanatoria rappresenta l'ultima situazione concessionata / autorizzata.

Nella planimetria di raffronto tra lo stato attuale e lo stato autorizzato (Allegato n. 16), sono state evidenziate le difformità (in giallo le demolizioni, in rosso le costruzioni effettuate ed in blu le opere realizzate che dovranno essere demolite per regolarizzare lo stato attuale) realizzate sia durante la proprietà _____ (come dimostrabile dal Catasto del 2006) sia dall'esecutata e che, nel complesso, consistono in:

- allargamento del bagno con demolizione e ricostruzione di tramezza di separazione tra bagno e camera "2" (opere eseguite



dal sig. Tramontano) e realizzazione di soletta (altezza di 2,00 m dal pavimento) sulla quale è stato ricavato un ripostiglio soppalcato in corrispondenza del lato dell'accesso al bagno (opere eseguite dall'esecutata);

- asportazione di porta antistante la porta del bagno (opere eseguite dal sig.);
- demolizione della parte centrale della tramezza di divisione tra la cucina ed il soggiorno (opere eseguite dal sig.).

Per sanare queste opere occorrerà demolire la soletta, in quanto l'altezza sottostante non è a norma ($h < 2,40$ m). Per le altre opere si ritiene possibile chiederne il mantenimento, in quanto l'apertura del varco tra cucina e soggiorno e l'asportazione della porta prospiciente quella del bagno sono consentite dalle norme edilizie ed igienico sanitarie. L'allargamento del bagno, invece, anche se non sono rispettate le norme igienico sanitarie, riguardanti l'illuminazione e la ventilazione, per le ridotte dimensioni della finestra esistente (30 x 40 cm), è da ritenere migliorativo in quanto le opere eseguite hanno dotato il bagno di tutti i servizi necessari e, per questo motivo, si può ricorrere alla richiesta di deroga come previsto dall'art. 11 della L.R. 16/2008.

Per la sanatoria si stimano i seguenti costi, comprendenti le spese per i lavori edili, quelle di competenza di un tecnico abilitato e quelle amministrative:

- Lavori edili consistenti nella demolizione della soletta posta nella porzione dell'accesso al bagno, relativo ripristino delle pareti interessate: 1.500,00 €, oltre IVA vigente (22%) per un totale di 1.830,00 €;
- Costi di istanze e sanzioni:



- 1) costo per Istanza edilizia (C.I.L.A.) = 52,30 €;
 - 2) sanzione per esecuzione lavori senza permesso edilizio (art. 6 comma 7 DPR 380/2001) = 1.000,00 €;
 - 3) costo per la Variazione catastale = 50,00 €;
- Costo professionale per l'espletamento delle pratiche: 1.500,00 €, oltre a Contributo integrativo Cassa (4%) ed I.V.A. vigente (22%) = 1.903,20 €.

I costi di cui sopra ammontano a 4.835,50 €.

8. *rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.*

Dalle verifiche eseguite dall'ing. Simona Seravalli, quali tipologia delle murature perimetrali, dei serramenti esterni, dell'esposizione, dell'impianto di riscaldamento, si attesta che la classe energetica dell'appartamento in oggetto è la "F" (Allegato 17).

Quesito d): *nel caso si tratti di quota indivisa, dica, innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato.*

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

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

Genova, 25/11/2015



Il C.T.U. (ing. Massimo Galli)

