TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. DELUCCHI **R.E. n. 1018/2015**

Giudizio di esecuzione promosso da

Condominio Vico dei Droghieri 2

Avv. Fabrizio Gandolfo

Contro

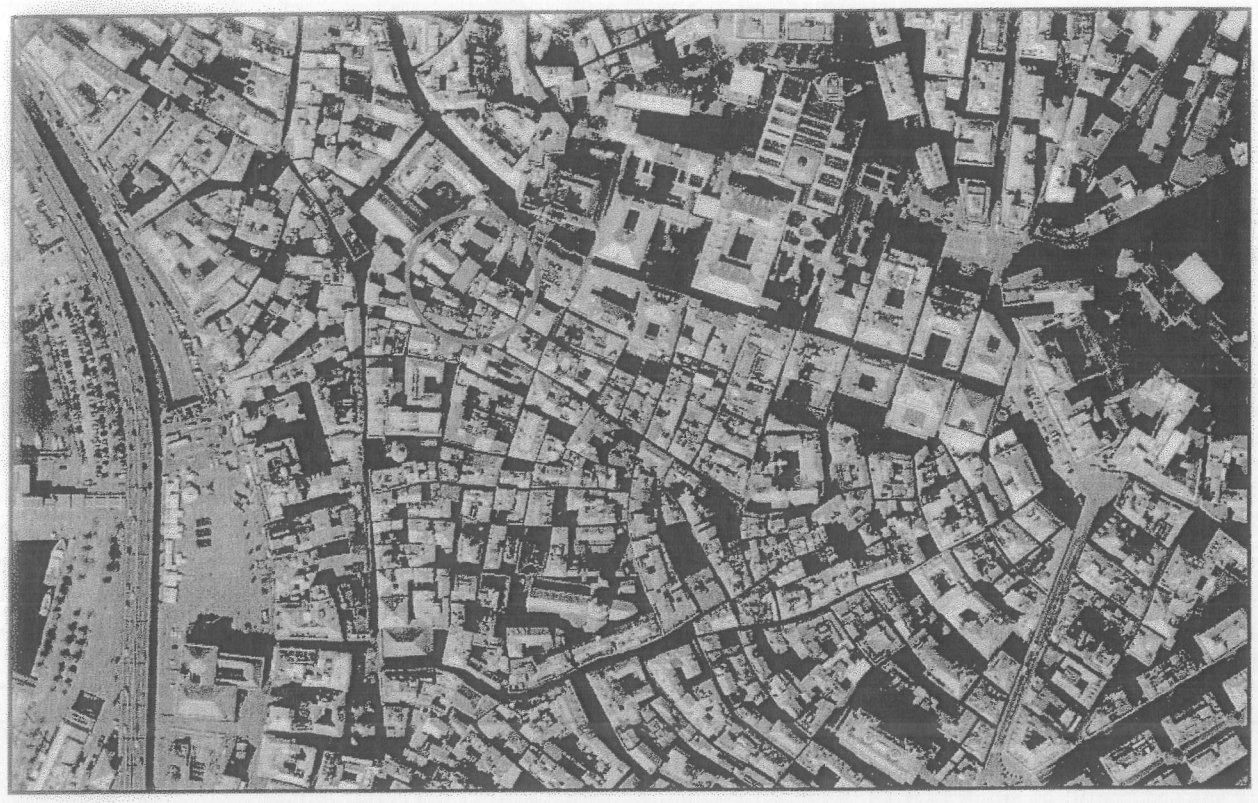
[redacted]

Esecutato

PERIZIA DI STIMA

appartamento sito in Genova, Vico dei Droghieri, civ. 2 int. 3B

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-55.32.204 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R



(Immagine tratta Bing Maps)

RELAZIONE DI STIMA

dell'unità immobiliare sita in Genova (GE), **Vico dei Droghieri, civ. 2 int. 3B**. In data 23/06/2016, 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. Parentini; 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

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-55.32.204 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente 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 emerga 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 rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, 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

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-55.32.204 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

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 fisse 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 nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;
   - 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 e oneri, che saranno cancellati o che

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-55.32.204 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

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 innanzitutto 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.

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-55.32.204 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Risposte al Quesito

Quesito a): *verifichi l'esperto 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 determinazione del valore di mercato dell'immobile.*

È stata effettuata una ricerca di mercato sia mediante la banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio (Allegato 01), che verranno trattate successivamente, sia mediante la verifica dei prezzi di alcune agenzie immobiliari che si occupano di compravendita di appartamenti nell'intorno di Vico dei Droghieri (zona di Via della Maddalena) con una superficie simile al bene esecutato ed una posizione e affaccio, come nel caso dell'immobile oggetto della perizia, su vicoli secondari.

Da questa, sono risultati i seguenti costi a metro quadrato:

- Immobiliare Paterna = 1.028,00 €/m^2;
- Del Guasta Studio Immobiliare = 1.089,00 €/m^2;
- Immobiliare Arduini & Nativi = 1.208,00 €/m^2;
- Immobiliare Terra Rubra = 1.320,00 €/m^2;
- San Matteo Investimenti Immobiliari = 1.500,00 €/m^2,

da cui si è determinato un valore medio di mercato riferito alla superficie commerciale, pari a circa 1.230,00 €/m^2.

Visto che questo valore si basa su delle proposte e non su reali valori di compravendita, si ritiene di applicare una riduzione del 10%, con la quale otteniamo un valore di mercato pari a circa 1.230,00 €/m^2 x (1,00 - 0,10) = 1.100,00 €/m^2.

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-55.32.204 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, viene applicata un'ulteriore riduzione del 10%, per cui otteniamo un valore pari a 1.100,00 €/m^2 x 0,90 = 990,00 €/m^2.

Considerando la superficie commerciale dell'appartamento di 41,00 m^2, otteniamo un valore pari a = 990,00 €/m^2 x 41,00 m^2 = Euro 40.590,00, valore che si arrotonda a Euro 40.000,00 (diconsi euro quaranta mila virgola zero zero).

Il valore a metro quadro di mercato individuato è minore del valore minimo, pari a 1.350,00 €/m^2, relativo alla quotazione immobiliare O.M.I. indicata per la zona, dall'Agenzia del Territorio e riferita al primo semestre del 2016, per un'abitazione di tipo economico, in un normale stato conservativo (Allegato n. 01) ma si ritiene che il valore di perizia sia più aderente all'attuale situazione di mercato.

Considerando che l'appartamento è in uno stato pessimo di manutenzione e che, vista la consistenza e la distribuzione degli spazi, è necessario intervenire con dei lavori di manutenzione straordinaria che come minimo prevedano di spostare la cucina nel vano di soggiorno e conseguenti opere di finitura, si considerano le seguenti spese di cui si dovrà tener conto al momento della compravendita:

- Lavori edili (IVA 10%) = 8.000,00 € + (0,10 x 8.000,00) = 8.800,00 €;
- Costo per Catasto e Istanza edilizia (C.I.L. Ass.) = 50,00 € + 32,00 € = 82,00 €;
- Prestazione professionista abilitato per Catasto e Istanza edilizia = 1.500,00 €;
- Contributo integrativo ed I.V.A. vigente sulla prestazione del tecnico = circa 403,20 €,

per un totale di circa 10.800,00 €.

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 all'inizio di Vico dei Droghieri, all'incrocio con Via della Maddalena, come risulta dall'estratto della Carta tecnica comunale (Allegato n. 02).

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-55.32.204 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

La zona fa parte del quartiere della Maddalena e fa parte del centro storico; amministrativamente è ricompresa nel Municipio I Centro Est. Gli edifici presenti sono di tipo residenziale, dotati, ai piani terra, di varie attività commerciali. Nei pressi sono presenti il museo di Galleria Spinola, i musei di Strada Nuova e la chiesa di San Siro. La zona in generale è interessata da un notevole degrado sociale.

Da un punto di vista urbanistico, l'edificio ricade in zona AC-CS "Ambito di conservazione del centro storico urbano" del P.U.C. (Allegato n. 03).

Oggi il Condominio civ. 2 costituisce insieme ai civici 37 e 39 di Via della Maddalena, un'unica particella che, come indicato nell'Allegato n. 04 (Elenco Immobili), è costituita da n. 19 appartamenti che, da un punto di vista catastale, sono n. 2 in categoria A/3 (abitazione di tipo economico), n. 10 in categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), e n. 7 in categoria A/5 (abitazione di tipo ultrapopolare). Sono presenti anche n. 4 negozi (cat. C/1), n. 3 magazzini (cat. C/2).

Il fabbricato è composto da cinque piani fuori terra, l'unità immobiliare oggetto della perizia è posta al terzo piano ed è classificata al NCEU di Genova alla Sezione GEA, Foglio 94, Particella 429, sub 23, zona censuaria 1A, Categoria A/5, Classe 7, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 38 m^2 e Rendita Catastale di Euro 180,76 (Allegato n. 05, Visura per immobile).

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

- Appartamento del civ. 4 di Vico dei Droghieri;
- Vico dei Droghieri;
- Appartamento, interno 3A del civ. 2 di Vico dei Droghieri;
- Vano scala condominiale.

Come si può vedere dalla documentazione fotografica relativa agli esterni ed alle parti comuni (Allegato n. 06), l'edificio è in un cattivo stato di conservazione. Le facciate sono finite ad intonaco praticamente privo di tinta con parti mancanti da cui affiora lo stato murario. In corrispondenza del solaio tra il primo ed il secondo piano, in facciata è presente un marcapiano con i tipici archetti. Le finestre sono bianche di

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-55.32.204 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

diverso materiale e solo quelle al primo piano sono dotate anche di persiane, i negozi hanno serrande metalliche. Il portone di accesso condominiale è in legno, tinto marrone, è presente una cornice di intonaco intorno alla bucatura molto rimaneggiata. Il portone si apre su un piccolo atrio con pavimento in piastrelle di ardesia e pareti intonacate di bianco in cattivo stato. Dall'atrio parte la scala costituita da rampe ripide con pedata in ardesia, anche le pareti del vano scala sono in cattivo stato di manutenzione, nella parte bassa delle pareti troviamo un perlinato di materiale plastico, la parte alta è intonacata, praticamente senza tinta ed in alcuni punti sono presenti dei buchi dovuti, probabilmente, a lavorazioni e mai richiusi, dai quali si vedono le condotte di scarico. I piccoli pianerottoli hanno a pavimento delle piastrelle in ceramica o cementine; lungo le rampe è presente un corrimano in metallo.

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

- Vico delle Fasciuole;
- Vico dei Droghieri;
- Via della Maddalena;
- Civico 37 di Via della Maddalena.

2. *Una sommaria descrizione del bene*

L'appartamento, posto al terzo piano, ha un'unica esposizione, ad Est, su Vico dei Droghieri, dove si affacciano la finestra del soggiorno e quella della camera.

Si tratta di un piccolo appartamento costituito da 2 vani, una cucina ed un wc. L'ingresso avviene direttamente sul soggiorno dal quale, attraverso una prima porta, si accede al wc ed alla cucina e, attraverso una seconda porta, alla camera da letto. Nel wc, privo di finestra, è presente la sola tazza; il wc è dotato, però, di un aspiratore il cui canale di ventilazione attraversa la cucina ed arriva all'esterno utilizzando la canna di ventilazione della cappa dei fornelli. Anche la cucina è priva di finestra. Si precisa che tra wc e cucina non esiste disimpegno. Scarso risulta essere lo stato di manutenzione a livello generale.

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-55.32.204 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Come risulta anche dalla documentazione fotografica (Allegato n. 07), il bene ha le seguenti caratteristiche:

- altezza dei vani principali 3,00 m, quella del wc 2,00 m ;
- la porta di ingresso è ad un'anta blindata;
- le porte interne sono in legno non di pregio;
- il pavimento è in cementine, di cui quelle in camera e cucina sono ricoperte da pavimento in pvc;
- la cucina e il bagno hanno il rivestimento in piastrelle di ceramica;
- le finestre del soggiorno e della camera hanno serramenti in pvc con vetro camera, prive di oscuranti;
- non è presente un impianto di riscaldamento;
- l'acqua calda sanitaria è prodotta da una calderina;
- sopra il bagno c'è un serbatoio d'acqua.

La superficie commerciale del bene, che risulta essere coincidente con la superficie lorda dell'appartamento, calcolata considerando la superfice comprensiva dei muri perimetrali e di metà dei muri di divisione con le altre proprietà, è pari a 41,00 m^2, mentre le superfici nette dei singoli vani sono:

Soggiorno	=	11,35 m^2
Cucina	=	5,50 m^2
Camera	=	12,55 m^2
WC	=	0,75 m^2
Totale	=	30,15 m^2

3. *la proprietà del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni.*

L'appartamento è di proprietà del sig. , nato a il , avente c.f.

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-55.32.204 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Di seguito, si ripercorre l'evoluzione della proprietà dell'unità immobiliare, partendo dalla situazione attuale fino agli ultimi venti anni (Allegato n. 08 visura storica dell'immobile):

1) **dal 09/11/2000 ad oggi:** con Atto del Notaio Falzone Ernesto del 09/11/2000, Repertorio n. 42780 Raccolta n. 14809, trascritto a Genova il 10/11/2000 al n. 31658 del Reg. Gen. e n. 19805 del Reg. Part. (Allegato n. 09), il sig. Lorenti Pietro acquistava dalla sig.ra (proprietaria per 1/3), dalla sig.ra (proprietaria per 2/3) e dal sig. (usufruttario), l'appartamento diventando proprietario per 1/1;

2) **Dal 23/12/1970 al 09/11/2000:** con Atto del Notaio Giannattasio Carlo del 23/12/1970, Repertorio n. 30193, registrato a Genova il 11/01/1971 al n. 741, trascritto a Genova il 03/03/1971 al n. 3734 del Reg. Part., il sig. vendeva, mantenendo il diritto di usufrutto, alla sig.ra e la sig.ra che acquistavano l'appartamento in nuda proprietà per le quote di 1/4 e 3/4. Il sig. decedeva il 30/01/2000, dando così luogo alla consolidazione dell'usufrutto alla nuda proprietà.

4. *lo stato di possesso del bene.*

Da una verifica presso gli uffici dell'Anagrafe del Comune di Genova, nell'appartamento ha residenza (Allegato n. 10, Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia) il solo esecutato, come confermato dallo stesso durante il sopralluogo.

5. *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.*

Da comunicazione dell'amministratore del Condominio, rag. Rosario Longo, risulta che al debito di 8.082,50 €, con cui si è giunti all'Atto di Precetto del 23/10/2015, bisogna aggiungere:

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-55.32.204 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

- l'ammontare del debito relativo alle spese fisse di gestione per gli anni 2015 e 2016, pari a 781,15 € + 867,69 € = 1.648,84 €;
- l'ammontare del debito relativo alle spese legali Avv. Picardo = 470,59 €,

per un debito totale nei confronti del Condominio pari a 8.082,50 € + 1.648,84 € + 470,59 € = 10.201,93 €.

La quota spettante l'esecutato per le spese di gestione ordinaria relativa all'anno 2015 è di 781,15 €.

La quota relativo al preventivo per la gestione ordinaria relativa all'anno 2016 è di 867,69 €.

I millesimi di proprietà sono 99,200/1000,000.

Da una verifica effettuata presso la Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici della Liguria è risultato che l'immobile non è sottoposto a tutela.

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:

- Atto Amministrativo per ipoteca volontaria per Lire 60.000.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo (Allegato n. 11) per un importo di Lire 30.000.000,00, a favore della Banca Carige S.p.A. a seguito di Atto del Notaio Falzone Ernesto del 09/11/2000, Repertorio n. 42781, trascritto a Genova in data 10/11/2000 al n. 31659 del Reg. Gen. e al n. 7621 del Reg. Part., a carico dell'esecutato sig. Lorenti Pietro;
- Atto Giudiziario del 26/12/2015, Repertorio n. 12586, trascritto a Genova in data 11/01/2016 al n. 572 del Reg. Gen. e al n. 439 del Reg. Part., per pignoramento immobiliare (atto notificato il 14/12/2015), a favore del Condominio Vico dei Droghieri 2, contro l'esecutato, per un valore di pignoramento di **8.082,50** €, così ripartiti:

a) Capitale liquidato in Decreto Ingiuntivo n. 3628/15 così suddiviso:

- Saldo esercizio anno 2013 = 5.759,37 €

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-55.32.204 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

- I e II rata per le spese di amministrazione 2014 = 573,40 €
- Spese per assistenza legale al Condominio = 470,58 €

Totale = 6.803,35 €;

b) Interessi = 27,33 €;

c) Compenso liquidato in D.I. = 540,00 €;

d) Compenso per precetto = 200,00 €;

e) Spese (15% di c + d) = 111,00 €;

f) C.p.a. (4% di c + d + e) = 34,04 €;

g) I.V.A. (22% di c + d + e + f) = 194,70 €;

h) Esborsi (iscrizione e marche copie) = 172,08 €,

oltre a interessi di mora maturati e maturandi dal dovuto saldo, spese sostenute per accertamenti catastali, imposta di registro dell'Atto giudiziario (pari a € 204,00) e successive spese legali sostenute ed occorrende.

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.*

A seguito di una ricerca presso l'Ufficio Visura progetti del Comune di Genova non è stata riscontrata la presenza di nessuna istanza edilizia.

Lo stato dell'appartamento (Allegato n. 12) non corrisponde alla planimetria catastale (Allegato n. 13) sia da un punto di vista grafico (spessore delle murature) che per la mancanza della porta tra camera e cucina (Allegato n. 14).

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

La certificazione energetica è stata redatta dalla Certificatrice arch. Barbara Pittaluga che ha attestato che la classe energetica dell'appartamento in oggetto è la "G" (Allegato 15).

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-55.32.204 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

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

Il bene in oggetto è di proprietà per 1/1 dell'esecutato.

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

Genova, 03/03/2017

Il C.T.U.

(ing. Massimo Galli)

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-55.32.204 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R