

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE 07 – Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore: Dottor Daniele Bianchi

Procedura di esecuzione immobiliare N.R.G.E. 557/2015

Promossa

da

OTTOBELLI GIUSEPPE, procedente

Avvocato Roberta Banchio,

contro

_____ esecutato

Avvocato _____

C.T.U. Architetto Massimo Zero

La presente memoria è strutturata nei seguenti paragrafi:

- 1) NOMINA/GIURAMENTO/QUESITO;**
- 2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI;**
- 3) RISPOSTA AL QUESITO;**
- 4) CONCLUSIONI.**

1) NOMINA/GIURAMENTO/QUESITO

Il sottoscritto architetto Massimo Zero, codice fiscale ZREMSM65S09D969H, con studio in Genova Via Palmaria 9/1, cap 16121, Tel/Fax 010 885322, libero professionista, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al n° 2041 e a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stato nominato consulente nella procedura in epigrafe.

In data **10 Febbraio 2016**, ore **12,00**, lo scrivente ha prestato il giuramento di rito ed accettato l'incarico di dare risposta al seguente 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;*

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 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 emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

b) 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 ...);
- 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 fisse di gestione e 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 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 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'art. 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'articolo 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 di 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.

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.*

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 7 marzo 2016, lo scrivente provvedeva ad inviare raccomandata con A.R., alla parte procedente (nella figura dell'Avvocato Roberta Branchio presso lo studio dell'Avvocato Paolo Spinetti in Genova) ed a quella esecutata (XXXXXXXXXX) nella quale proponeva:

- la data del **18 marzo 2016, ore 10,00**, per i sopralluoghi negli immobili oggetto di pignoramento ed esattamente:
 - (**APPARTAMENTO** in Genova, Via Antica Romana di Quinto, civ. 8/4) censito al N.C.E.U. al Foglio 3, Mappale 843, sub. 4, Categoria A/3, Classe 5, vani 4,5, piano 3°, int. 4,
 - (**BOX** in Genova, Via Nicola Fabrizi, civ. 112 rosso); censito al N.C.E.U. al Foglio 3, Mappale 1345, sub. 14, Categoria C/6, Classe 4, mq. 29, piano seminterrato, int. 14,
 - (**POSTO AUTO ESTERNO** in Genova, Via Nicola Fabrizi, civ. 114 rosso). censito al N.C.E.U. al Foglio 3, Mappale 1345, sub. 33, Categoria C/6, Classe 1, mq. 12, piano terra, int. 16,

Le comunicazioni tramite raccomandata A.R. sono risultate consegnate e nella data indicata, lo scrivente riusciva ad accedere agli immobili, eseguire rilievi grafici e fotografici

nonché ad annotare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame.

3) RISPOSTA AL QUESITO

Il compendio immobiliare oggetto di stima è composto, come visto, da **tre unità distinte** tra loro vicine ed oggetto di un uso correlato.

Per quanto sopra lo scrivente sceglie:

- di strutturare il seguito della presente C.T.U. per specifici capitoli, dedicati ad ogni singolo immobile oggetto di analisi;
- di fornire, per ogni capitolo come sopra descritto, risposte puntuali ai singoli temi del quesito (dalla lettera a alla lettera d),

APPARTAMENTO

In Genova, Via Antica Romana di Quinto, civ. 8 , int. 4

In **Allegato 1**: planimetria riportante la restituzione grafica del rilievo dell'immobile eseguito durante il sopralluogo, corredata del calcolo delle superfici utili e commerciali.

In **Allegato 2**: scatti fotografici che documentano visivamente l'appartamento visitato e dell'edificio in cui è inserito.

Punto a)

- **verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.**

Non si sono riscontrate mancanze o presenza di atti inidonei.

- **La Superficie dell'immobile.**

Come detto è stato eseguito accesso all'immobile in data 18 marzo 2016, ore 10,00 e seguenti, previa spedizione delle comunicazioni di rito.

Dalla consultazione della planimetria in **Allegato 1** si desume che la superficie commerciale dell'immobile è pari a **102,60 mq.** ed è composta dalla somma:

- della superficie netta dei vani, del sedime delle murature interne e delle murature perimetrali (fino ad una profondità massima di cm 50), della metà dei muri confinanti con altre proprietà e con il vano scale (fino ad una profondità massima di cm 25), per un'altezza sottofalda non inferiore a 1,50 mt;
- della superficie lorda delle pertinenze a servizio indiretto dei Vani Principali (locali sottofalda e superficie con un'altezza sottofalda inferiore a 1,50 mt), parametrata al 50% dei vani ed accessori principali;
- della superficie lorda dei terrazzi al piano, parametrata al 30% dei vani ed accessori principali;

così come da " ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE " dell'Agenzia del Territorio.

- **Il valore a mq.**

Il valore commerciale a mq, viene dedotto dallo scrivente, dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

In **Allegato 3** si riportano i dati riferiti al Comune di Genova, Fascia periferica/Quarto/Quinto TU.A (Viale Quartara- Viale Des Geneyes, Via Carrara, Corso Europa-Via Giannelli), Codice di Zona D20, Microzona catastale n° 83, Abitazioni civili, Destinazione residenziale.

Per la fattispecie (immobile iscritto a Catasto con Categoria A3 di classe 5), si è individuata la quotazione delle abitazioni di tipo economico con valori unitari di mercato oscillanti, in stato conservativo normale, tra i 2.150 / 3.100 €/mq.

Vista la richiesta contenute nel quesito e la tipologia di abitazione sottofalda in casa tradizionale genovese, lo scrivente valuta quale congruo il valore di **3.100 €/mq**.

- **Il valore di mercato dell'immobile**

Il valore commerciale dell'immobile è pari al prodotto tra la superficie commerciale dell'immobile ed il valore a mq, precedentemente definiti e quindi è pari a: 102,60 mq x 3.100,00 €/ mq. = **318.060,00 € approssimabile per lieve eccesso a 320.000,00 €**.

- **La Riduzione del Valore – Il prezzo base d'incanto:**

in considerazione di quanto sopra esposto, nello spirito di voler incentivare la partecipazione all'incanto e nella necessità che l'eventuale acquirente debba far fronte al sostegno;

- di € 9.612,43 per spese condominiali pregresse; (cfr punto b5);

-di € 22.000,00 per oneri professionali e sanzioni per pratiche tecnico/amministrative; (cfr punto b7_eventuale presenza di opere abusive);

lo scrivente propone una riduzione del 10% sul valore di stima al fine di definire un prezzo base d'incanto pari a 288.000,00 € lievemente approssimato per eccesso a **290.000,00 €**.

Punto b1) – identificazione del bene_confini_dati catastali

Il bene : trattasi di APPARTAMENTO sito in Genova, Via Antica Romana di Quinto, civ. 8/4;

I confini: l'immobile, posto al piano terzo, ha i seguenti confini catastali: a Nord Est con distacco, a Nord Ovest con Passo vicinale, a Sud Ovest con Via Antica Romana di Quinto;

I dati catastali: l'immobile è censito al N.C.E.U. al Foglio 3, Mappale 843, sub. 4, Categoria A/3, Classe 5, vani 4,5, piano 3°, int. 4.

Punto b2) – sommaria descrizione del bene

La zona : Trattasi di area posta nell'elegante nucleo abitato del levante genovese.

A Ovest il Parco di Villa Quartara, a Nord Il nastro stradale di Corso Europa, a Sud la strada a mare di Via Quarto, individuano una porzione urbana triangolare caratterizzata da: condomini residenziali, piccole ville o villini storici, giardini privati e pubblici.

L'edificio : Trattasi di piccola palazzina di tipica architettura ligure, composta da quattro piani fuori terra (3 piani + piano mansardato sottotetto) e da quattro unità abitative.

Le facciate sono intonacate con decori.

L'edificio è dotato di ingresso da piccolo distacco privato e di un elegante vano scale con ascensore.

L'appartamento:

L'appartamento oggetto di stima è posto al piano mansardato sottotetto ed occupa l'intero piano.

L'unità abitativa si compone di:

- **un ingresso con funzione di soggiorno e zona pranzo**, con accesso a piccolo terrazzo a "pozzo";
- **una zona distributiva;**
- **una camera matrimoniale**, con accesso a piccolo terrazzo a "pozzo";
- **una cucina**, con accesso a piccolo terrazzo a "pozzo";
- **un locale bagno;**
- **una serie di ripostigli sottofalda**, con accesso diretto dai vani interni o dai suddetti terrazzi ;

Il vano ingresso presenta una pavimentazione ed una zoccolatura in marmo bianco striato grigio.

La camera matrimoniale presenta una pavimentazione in parquet con doghe posate a "spina di pesce", con relativo zoccolino.

La cucina è dotata di pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato del formato di 30x30 cm, con relativo zoccolino.

Il locale bagno dotato di lavabo, vasca da bagno con idromassaggio, bidet e water, propone una pavimentazione in piastrelle del formato 30 cm x 30 cm di colore chiaro, ed un rivestimento a parete con piastrelle di ceramica giallo/verde del formato 10 cm x 30 cm.

Tutti i locali presentano pareti e soffitto tinteggiati di bianco, compresi cucina e bagno, al di sopra del livello della piastrellatura.

Il vano ingresso, la camera e la cucina si affacciano su Terrazzini esterni con pavimentazione in piastrelle tipo Cotto 15x30 cm. e relativo zoccolino e parapetto in muratura .

Sul terrazzo della cucina è installata una calderina per la produzione di acqua calda ad uso sanitario.

In tutti i terrazzi sono presenti tende para sole con profili in alluminio fissati alla struttura a falde del tetto finita in abbadini e coppi.

Completano le finiture dell'appartamento:

- Porta caposcala ad un'anta, in legno, con triplice serratura e blindata;
- Porte interne in massello di legno, con riquadri finiti a cornice , tinteggiatura bianca, maniglie di ottone ;
- Caloriferi in alluminio;
- Serramenti esterni in alluminio, con vetro camera e presenza di listelli in ottone a suddivisione delle pannellature in stile "inglese";
- Persiane esterne in alluminio tinteggiato colore verde;
- Riscaldamento centralizzato;
- Un boiler per la produzione di acqua calda, collocato in nicchia nel terrazzo della cucina
- Impianto elettrico sottotraccia, del tipo sfilabile, con contatore di tipo nuovo e salvavita;
- Impianto gas funzionante;

L'appartamento nel suo insieme è mantenuto in buono stato manutentivo.

Le fotografie riportate in **Allegato 2** consentono di avere una panoramica dell'insieme.

Punto b3) – la proprietà attuale

Il bene risulta di proprietà per 1/1 del soggetto esecutato; ████████████████████ , dal 5/8/2011.

Questa l'evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni:

- dall'impianto meccanografico del 30/06/1987: Società immobiliare semplice ██████████

- dal 03/08/2007: [REDACTED]

- dal 05/08/2011; [REDACTED]

così come da visura storica proposta in **Allegato 4**.

Punto b4) – lo stato di possesso/occupazione del bene

In occasione del sopralluogo, lo scrivente veniva ricevuto dal Sig.

[REDACTED] legale rappresentante della [REDACTED]

[REDACTED]

Da ricerche svolte presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate lo scrivente ha potuto verificare che, dal 2011 in poi (anno di acquisto dell'immobile) e comunque antecedentemente alla data del pignoramento, la società esecutata non risulti locatrice dell'immobile in oggetto e pertanto non sussistono quindi conseguenti atti di locazione.

Punto b5) - formalità, vincoli, oneri, che resteranno a carico dell'acquirente.

- L'immobile in esame diviene proprietà del soggetto esecutato con atto di compravendita a rogito Notaio Felis Francesco, Registro Particolare 20228, Registro Generale 28627, Repertorio 129216/13820 del 05/08/2011.

In tale atto si specifica che l'immobile viene venduto ed acquistato a corpo nello stato di fatto in cui si trova con tutte le accessioni, pertinenze, passi ed accessi, diritti e ragioni, servitù attive e passive, se e come esistono quote di comproprietà condominiali, facendo riferimento, per quanto sopra, all'atto di

provenienza, a rogito Notaio Piero Fracassi di Genova: Repertorio n° 40301, registrato a Genova in data 7 agosto 2007 al n° 9126 e trascritto a Genova l'8 agosto 2007, R.G. 36179/20099, così come leggibile nella Sezione D dell'ispezione ipotecaria riportata in

Allegato 5.

- Con lo stesso atto il soggetto esecutato diviene proprietario anche degli altri due immobili oggetto di pignoramento (Box e Posto auto) **che costituiscono pertinenza dell'appartamento:**
- Il C.T.U. specifica altresì che a seguito di confronto con l'Amministratore dell'immobile e di comunicazione ricevuta via e mail (**cf. Allegato 6**) si è potuto constatare inoltre che:
 - l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione è pari a **2.610,00 €**;
 - che le spese straordinarie deliberate risultano pari a **0,00 €**;
 - che le spese non pagate negli ultimi due anni risultano pari a **9.612,43 €**
 - che è stato affidato all'Avvocato Giovanni Calisi in Genova, specifico incarico per il recupero del credito.

Vincoli ed inquadramento urbanistico:

L'area in cui insiste l'immobile della presente consulenza:

- Ricade in zona AC-AR del PUC vigente (ambito di conservazione Antica Romana);
- solo l'edificio, è ritenuto elemento storico-artistico ed emergenza esteticamente rilevante;

- Ricade in Ambito RT 53G SU - A dell'Assetto Insediativo, MO – B -53G dell'Assetto Geomorfologico, 53G COL ISS MA dell'Assetto Vegetazionale del P.T.C.P ;
- Ricade in zona con Vincolo d'insieme (Fascia Costiera fino a 100 mt), codice vincolo 070137.

Domande giudiziali:

Nulla da segnalare;

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Nulla da segnalare;

Convenzioni matrimoniali:

Nulla da segnalare;

Altri pesi o limitazioni d'uso:

Nulla da segnalare.

Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

Punto b6) – formalità, vincoli, oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Lo scrivente riporta in **Allegato 7**, le risultanze di una aggiornata verifica condotta presso il competente ufficio dell'Agenzia del Territorio per il periodo informatizzato compreso tra il 3/5/1990 ed il 08/04/2016.

Dalla consultazione dell'allegato si possono desumere le iscrizioni ipotecarie, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

Il C.T.U. ritiene che le formalità che potranno essere cancellate, possano essere:

- quella relativa all'atto di pignoramento per il quale si sta procedendo (Trascrizione del 28/07/2015 – Registro Particolare 14596 , Registro Generale 19162).

In relazione a ciò lo scrivente informa altresì che, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è stato presentato, presso la Sezione Esecuzione Immobiliari, un ricorso per intervento di Equitalia Nord S.p.A, nel quale la stessa chiede al Giudice di poter essere ammessa a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di € 34.449,61 oltre interessi e spese.

- quella relativa all'Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, così come da Iscrizione del 03/02/2012, Registro Particolare 428, Registro Generale 4089, Repertorio 14866/6131 del 31/01/2012, consultabile in **Allegato 5A**.

Punto b7) – verifica regolarità edilizia ed urbanistica _ Certificato di Agibilità.

verifica regolarità edilizia ed urbanistica

L'immobile in esame si presenta in oggi come riportato nella planimetria in **Allegato 1**, frutto di misurazioni dirette in sito.

Le analisi condotte presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova, hanno fatto emergere la presenza di un progetto di restauro e risanamento dell'intera palazzina in cui è inserito

l'immobile oggetto di pignoramento: Progetto n° 14 del 19/01/1967 a cui ha seguito la licenza edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Genova in data 19/12/1967 protocollo n° 2333.

Il progetto originario ha successivamente avuto l'approvazione, nel 1971, di una variante generale.

Premesso ciò è possibile affermare che la situazione riscontrata in occasione del sopralluogo è sostanzialmente:

- conforme alla consistenza catastale come riportata in **Allegato 1A**: fatta eccezione dell'esistenza di una cucina tradizionale in luogo dell'angolo cottura riportato in ingresso;

- non pienamente conforme alla consistenza edilizia autorizzata, il cui stralcio si riporta in **Allegato 1B**, per le seguenti difformità segnalate nell'**Allegato 1C**:

- differenti disposizioni planimetriche;
- appropriazione di spazi sottotetto ai fini abitativi con altezze inferiori a 1,50 mt e per spazi accessori indiretti ;

(cfr in *Allegato 1C*, Legenda " Superficie calpestabile oggi esistente ma non prevista nel progetto n° 15/1967 e varianti ").

- diverso andamento e quote dei soffitti.

Certificato di Agibilità .

La palazzina di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stata dichiarata abitabile con provvedimento del 16/11/1971, n° 1844, consultabile in **Allegato 8**.

Eventuale presenza di opere abusive

Sull'immobile in esame non risultano depositate istanze di Condono Edilizio.

Le opere abusive sono quelle evidenziata appunto precedente dal raffronto tra la situazione in oggi e quella autorizzata nel 1971 (**Allegato 1C**).

Le stesse non sono totalmente sanabili ai sensi della vigente normativa edilizia.

E' però possibile proporre un progetto di adeguamento ai requisiti edilizi in vigore (altezza minima sottofalda pari a 1,5 mt, altezza media abitativa non inferiore a 2,30 mt, altezza media per accessori non inferiore a 2,10 mt, regolamento edilizio locale), con il quale si può regolarizzare la distribuzione interna e porzione di superficie abitativa nel rispetto degli standard minimi altimetrici sopra elencati.

In tale progetto di adeguamento le porzioni di vano con altezza inferiore a 1,50 dovranno essere limitate con muratura o con arredo fisso.

Il costo presunto per la presentazione della suddetta progettazione e per l'esecuzione delle opere di adeguamento in essa ipotizzate, può così stimarsi :

- per costi professionali; 5.000,00 € al netto di oneri fiscali e previdenziali;
- per oneri comunali; circa 2.000 €;

- per costi edilizi ed impiantistici di adeguamento; circa 15.000,00 € al netto di oneri fiscali.

Per un totale quindi di 22.000,00 €

Punto b8) – Attestazione di Prestazione Energetica

In occasione del sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, sono state effettuate rilevazioni ed eseguiti accertamenti finalizzati alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) inerente l'unità immobiliare.

Quanto sopra, previo incarico fiduciario conferito, da parte dello scrivente, a tecnico abilitato: Architetto Mario Marchetti.

Nell' **Allegato 9** vengono riportati:

- l'Attestato di Certificazione Energetica redatto, con inclusa dichiarazione di indipendenza, da cui risulta che l'immobile è in

classe G;

- ricevuta di consegna telematica in Regione Liguria;
- dettaglio di pagamento via web;

Punto d) - quota indivisa

Non si configura tale problematica in quanto l'immobile risulta di proprietà della [REDACTED] I, dal 5/8/2011, per 1/1.

BOX

in Genova, Via Nicola Fabrizi, civ. 112 rosso

In **Allegato 10**: planimetria riportante la restituzione grafica del rilievo dell'immobile eseguito durante il sopralluogo, corredata del calcolo delle superfici utili e commerciali.

In **Allegato 11**: scatti fotografici che documentano visivamente il box visitato e il complesso in cui è inserito.

Punto a)

- **verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.**

Non si sono riscontrate mancanze o presenza di atti inidonei.

- **La Superficie dell'immobile.**

Come detto è stato eseguito accesso all'immobile in data 18 marzo 2016, ore 10,00 e seguenti, previa spedizione delle comunicazioni di rito.

Dalla consultazione della planimetria in **Allegato 10** si desume che la superficie commerciale dell'immobile è pari a **32,15 mq.**

ed è composta dalla somma:

- della superficie netta dei vani, del sedime delle murature interne e delle murature perimetrali (fino ad una profondità massima di cm 50), della metà dei muri confinanti con altre proprietà e con il vano scale (fino ad una profondità massima di cm 25);

così come da “ ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE “ dell'Agenda del Territorio.

- **Il valore a mq.**

Il valore commerciale a mq, viene dedotto dallo scrivente, dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenda delle Entrate.

In **Allegato 3** si riportano i dati riferiti al Comune di Genova, Fascia periferica/Quarto/Quinto TU.A (Viale Quartara- Viale Des Geneyes, Via Carrara, Corso Europa-Via Giannelli), Codice di Zona D20, Microzona catastale n° 83, Abitazioni civili, Destinazione residenziale/box.

Per la fattispecie si è individuata la quotazione per box con valori unitari di mercato oscillanti, in stato conservativo normale, tra i 2.300 / 3.400 €/mq.

Vista la richiesta contenute nelquesito, lo stato dell'immobile e l'assenza di box in zona, lo scrivente valuta quale congruo il valore intermedio di **3.200 €/mq.**

- **Il valore di mercato dell'immobile**

Il valore commerciale dell'immobile è pari al prodotto tra la superficie commerciale dell'immobile ed il valore a mq, precedentemente definiti e quindi è pari a: 32,15 mq x 3.200,00

€/ mq. = **102.880,00 €** approssimabile per lieve eccesso a **103.000,00 €**.

- **La Riduzione del Valore – Il prezzo base d'incanto:**

in considerazione di quanto sopra esposto, nello spirito di voler incentivare la partecipazione all'incanto e nella necessità che l'eventuale acquirente debba far fronte al sostegno;

- di € 2.712,41 per spese condominiali pregresse; (cfr punto b5);

lo scrivente propone una riduzione del 3% sul valore di stima al fine di definire un prezzo base d'incanto pari a 99.910,00 € , lievemente approssimato per eccesso a **100.000,00 €**.

Punto b1) – identificazione del bene_confini_dati catastali

Il bene : trattasi di BOX doppio, sito in Genova, Via Nicola Fabrizi, civ. 112 rosso, che costituisce **PERTINENZA** dell'immobile abitativo di cui al punto precedente sito in via Antica Romana di Quinto 8/4 ;

I confini: l'immobile, posto al piano seminterrato, ha i seguenti confini catastali: iniziando da Nord Est e proseguendo in senso orario, con spazio di manovra condominiale, a Sud Est con locale ad uso Box (n°16), a Sud Ovest e Nord Ovest con intercapedine condominiale;

I dati catastali: l'immobile è censito al N.C.E.U. al Foglio 3, Mappale 1345, sub. 14, Categoria C/6, Classe 4, mq. 29, piano seminterrato, int. 14.

Punto b2) – sommaria descrizione del bene

La zona : vale la stessa descrizione fatta per l'Appartamento.

L'edificio : Il box è inserito in manufatto monopiano di recente realizzazione, con copertura praticabile, nel cui piano seminterrato sono stati realizzati 19 boxes: tra i quali quello doppio in oggetto distinto con i numeri 14 e 15.

Il manufatto è dotato di accessibilità carrabile e di accessibilità pedonale: quest'ultima, dalla copertura dell'edificio organizzata con posti auto a raso.

Il Box:

Si tratta di box doppio (numeri 14 e 15 tra loro fusi).

Le fotografie riportate in **Allegato 11** consentono di avere una panoramica dell'insieme.

L'immobile presenta;

- Struttura portante in pilastri e travi in cemento armato:
- Solaio di copertura in elementi " predalles" prefabbricati:
- Pavimentazione in battuto di cemento "elicotterato";
- Pareti di tamponamento realizzate in blocchi tipo " LECA " prefabbricati senza finitura ad intonaco e tinteggiatura;
- Un finestrino di areazione e illuminazione ed una piccola porta di accesso all'intercapedine;
- Doppia porta basculante metallica per l'accesso al box.
- Un impianto elettrico in tubazione rigida esterna.

Il box nel suo insieme appare in normale stato manutentivo.

Registro Particolare 20228, Registro Generale 28627, Repertorio 129216/13820 del 05/08/2011.

- Con lo stesso atto il soggetto esecutato diviene proprietario anche degli altri due immobili oggetto di pignoramento (Appartamento e Posto auto);

- Il C.T.U. specifica altresì che a seguito di confronto con l'Amministratore dell'immobile e di comunicazione ricevuta via e mail (**cfr. Allegato 13**) si è potuto constatare inoltre che:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione è pari a **530,00 €** ;
- che le spese straordinarie deliberate risultano pari a **2.500,00 €** , delle quali parte già effettuate e che comportano una spesa indicativa di **167,50 €** per il box (A);
- che le spese non pagate negli ultimi due anni risultano, al 31 dicembre 2015, pari a **1.841,41 €** (B);
- che ad oggi, non è stata versata la quota di acconto, per la gestione 2016, di importo pari a **703,50 €** (C) ;
- che pertanto il debito nei confronti del Condominio ad oggi è pari a 2.712,41 € (A+B+C);
- che è stato affidato all'Avvocato Massimo Casagrande in Genova, specifico incarico per il recupero del credito.

Vincoli ed inquadramento urbanistico:

L'area in cui insiste l'immobile della presente consulenza:

- Ricade in zona AC-AR del PUC vigente (ambito di conservazione Antica Romana);
- Ricade in Ambito RT 53G SU - A dell'Assetto Insediativo, MO – B -53G dell'Assetto Geomorfologico, 53G COL ISS MA dell'Assetto Vegetazionale del P.T.C.P ;
- Ricade in zona con Vincolo d'insieme (Fascia Costiera fino a 100 mt), codice vicolo 070137;
- Ricade in zona con Vincolo Paesistico Bellezza d'insieme (Uliveto/Frutteto/Orto), codice vincolo 075062;

Domande giudiziali:

Nulla da segnalare;

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Nulla da segnalare;

Convenzioni matrimoniali:

Nulla da segnalare;

Altri pesi o limitazioni d'uso:

Nulla da segnalare.

Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

Punto b6) – formalità, vincoli, oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Lo scrivente riporta in **Allegato 14**, le risultanze di una aggiornata verifica condotta presso il competente ufficio dell'Agenzia del Territorio per il periodo informatizzato compreso tra il 3/5/1990 ed il 08/04/2016.

Dalla consultazione dell'allegato si possono desumere le iscrizioni ipotecarie, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

Il C.T.U. ritiene che la formalità che potrà essere cancellata, possa essere quella relativa all'atto di pignoramento per il quale si sta procedendo (Trascrizione del 28/07/2015 – Registro Particolare 14596 , Registro Generale 19162).

In relazione a ciò lo scrivente informa altresì che, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è stato presentato, presso la Sezione Esecuzione Immobiliari, un ricorso per intervento di Equitalia Nord S.p.A, nel quale la stessa chiede al Giudice di poter essere ammessa a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di € 34.449,61 oltre interessi e spese.

Punto b7) – verifica regolarità edilizia ed urbanistica _ Certificato di Agibilità.

verifica regolarità edilizia ed urbanistica

L'immobile in esame si presenta in oggi come riportato nella planimetria in **Allegato 10**, frutto di misurazioni dirette in sito.

Le analisi condotte presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova, consentono di affermare che la costruzione del manufatto in cui è inserito il box in esame, è stata resa possibile a seguito di :

- Rilascio di Concessione Edilizia n° 398 del 26/10/ 1999;

- Voltura del suddetto titolo con provvedimento n° 465 del 9/12/1999;
- Variante in corso d'opera di cui alla DIA del 18/10/2000 n° prot. 5952;
- Variante in corso d'opera n° 205 del 4/4/2001;
- Variante finale n° 185, protocollo n° 6536, del 30/10/2001.

Premesso ciò è possibile affermare che la situazione riscontrata in occasione del sopralluogo è:

- conforme alla consistenza catastale come riportata in **Allegato 10A**;
- conforme alla consistenza edilizia autorizzata, il cui stralcio si riporta in **Allegato 10B**.

Certificato di Agibilità

Il manufatto di cui fa parte il Box oggetto di esecuzione immobiliare è stato dichiarato abitabile con provvedimento n° 107 del 2008, consultabile in **Allegato 15**.

Eventuale presenza di opere abusive

Sull'immobile in esame non risultano depositate istanze di Condono Edilizio e non risultano eseguite opere abusive.

Punto b8) – Attestazione di Prestazione Energetica

In occasione del sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, era presente, unitamente al sottoscritto, l'Architetto Mario Marchetti, in qualità di tecnico incaricato dallo

scrivente ed abilitato alla redazione di Attestazione di Prestazione Energetica.

L'esperto incaricato dichiara (cfr **Allegato 16**) che, ai sensi del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192, art. 3, comma 3, lettera e, l'immobile in esame non necessita di Attestazione di Prestazione Energetica in quanto di tipologia non compresa " ... *nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali **box**, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, ... "*

Punto d) - quota indivisa

Non si configura tale problematica in quanto l'immobile risulta di proprietà della [REDACTED] , dal 5/8/2011, per 1/1.

POSTO AUTO ESTERNO

in Genova, Via Nicola Fabrizi, civ. 114 rosso

In **Allegato 10**: planimetria riportante la restituzione grafica del rilievo dell'immobile eseguito durante il sopralluogo, corredata del calcolo delle superfici utili e commerciali.

In **Allegato 17**: scatti fotografici che documentano visivamente il posto auto visitato e il complesso in cui è inserito.

Punto a)

- **verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.**

Non si sono riscontrate mancanze o presenza di atti inidonei.

- **La Superficie dell'immobile.**

Come detto è stato eseguito accesso all'immobile in data 18 marzo 2016, ore 10,00 e seguenti, previa spedizione delle comunicazioni di rito.

Dalla consultazione della planimetria in **Allegato 10** si desume che la superficie commerciale dell'immobile è pari a **12, 50 mq.** calcolata sulla base dei disposti delle " ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE " dell'Agenzia del Territorio.

- **Il valore a mq.**

Il valore commerciale a mq, viene dedotto dallo scrivente, dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

In **Allegato 3** si riportano i dati riferiti al Comune di Genova, Fascia periferica/Quarto/Quinto TU.A (Viale Quartara- Viale Des Geneyes, Via Carrara, Corso Europa-Via Giannelli), Codice di Zona D20, Microzona catastale n° 83, Abitazioni civili, Destinazione residenziale/posti auto scoperti.

Per la fattispecie si è individuata la quotazione per posti auto scoperti con valori unitari di mercato oscillanti, in stato conservativo normale, tra i 1.950 / 2.800 €/mq.

Vista la richiesta contenute nel quesito, lo stato dell'immobile e la scarsità di posti auto in zona in zona, lo scrivente valuta quale congruo il valore intermedio di **2.700 €/mq.**

- **Il valore di mercato dell'immobile**

Il valore commerciale dell'immobile è pari al prodotto tra la superficie commerciale dell'immobile ed il valore a mq, precedentemente definiti e quindi è pari a: 12,50 mq x 2.700,00 €/mq. = **33.750,00 € approssimabile per lieve eccesso a 34.000,00 €.**

- **La Riduzione del Valore – Il prezzo base d'incanto:**

in considerazione di quanto sopra esposto, nello spirito di voler incentivare la partecipazione all'incanto e nella necessità che l'eventuale acquirente debba far fronte al sostegno;

- di € 1.371,42 per spese condominiali pregresse; (cfr punto b5);

lo scrivente propone una riduzione del 4% sul valore di stima al fine di definire un prezzo base d'incanto pari a 32.640,00 € lievemente approssimato per difetto a **32.500,00 €.**

Punto b1) – identificazione del bene_confini_dati catastali

Il bene : trattasi di POSTO AUTO ESTERNO, sito in Genova, Via Nicola Fabrizi, civ. 114 rosso, che costituisce PERTINENZA dell'immobile abitativo sito in via Antica Romana di Quinto 8/4 ;

I confini: l'immobile, posto al piano strada, ha i seguenti confini catastali: iniziando da Nord Est e proseguendo in senso orario, con spazi condominiali, a Sud Est con posto auto (n°19), a Sud Ovest con spazio di manovra condominiale, a Nord Ovest con posto auto (n°17);

I dati catastali: l'immobile è censito al N.C.E.U. al Foglio 3, Mappale 1345, sub. 33, Categoria C/6, Classe 1, mq. 12, piano terra, int. 16,

Punto b2) – sommaria descrizione del bene

La zona : vale la stessa descrizione fatta per l'Appartamento ed il box.

L'edificio : Il posto auto è inserito sulla copertura del manufatto monopiano di recente realizzazione, descritto al punto precedente.

La copertura è strutturata con una corsia distributiva carrabile centrale, con pavimentazione in autobloccanti non permeabili, e posti auto ai lati definiti con autobloccanti drenanti ed erbosi.

L'insieme è perimetrato da aiuole verdi che mascherano il complesso dall'ambiente circostante.

Il Posto Auto:

Si tratta di posto auto della superficie di 12,50 mq, distinto con il n° 16, pavimentato come descritto in precedenza e collocato in posizione centrale del blocco di parcheggi a sinistra della corsia di manovra .

Punto b5) - formalità, vincoli, oneri, che resteranno a carico dell'acquirente.

- L'immobile in esame diviene proprietà del soggetto esecutato con atto di compravendita a rogito Notaio Felis Francesco, Registro Particolare 20228, Registro Generale 28627, Repertorio 129216/13820 del 05/08/2011.
- Con lo stesso atto il soggetto esecutato diviene proprietario anche degli altri due immobili oggetto di pignoramento (Appartamento e Box);
- Il C.T.U. specifica altresì che a seguito di confronto con l'Amministratore dell'immobile e di comunicazione ricevuta via e mail (**cfr. Allegato 19**) si è potuto constatare inoltre che:
 - l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione è pari a **110,00 €** ;
 - che le spese straordinarie deliberate risultano pari a **2.500,00 €** , delle quali parte già effettuate e che comportano una spesa indicativa di **35,00 €** per il posto auto (A);
 - che le spese non pagate negli ultimi due anni risultano, al 31 dicembre 2015, pari a **1189,42 €** (B) ;
 - che ad oggi, non è stata versata la quota di acconto, per la gestione 2016, di importo pari a **147,00 €** (C).
 - che pertanto il debito nei confronti del Condominio ad oggi è pari a **1.371,42 €** (A+B+C);

- che è stato affidato all'Avvocato Massimo Casagrande in Genova, specifico incarico per il recupero del credito.

Vincoli ed inquadramento urbanistico:

L'area in cui insiste l'immobile della presente consulenza:

- Ricade in zona AC-AR del PUC vigente (ambito di conservazione Antica Romana);
- Ricade in Ambito RT 53G SU - A dell'Assetto Insediativo, MO – B -53G dell'Assetto Geomorfologico, 53G COL ISS MA dell'Assetto Vegetazionale del P.T.C.P ;
- Ricade in zona con Vincolo d'insieme (Fascia Costiera fino a 100 mt), codice vicolo 070137;
- Ricade in zona con Vincolo Paesistico Bellezza d'insieme (Uliveto/Frutteto/Orto), codice vincolo 075062;

Domande giudiziali:

Nulla da segnalare;

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Nulla da segnalare;

Convenzioni matrimoniali:

Nulla da segnalare;

Altri pesi o limitazioni d'uso:

Nulla da segnalare.

Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

Punto b6) – formalità, vincoli, oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Lo scrivente riporta in **Allegato 20**, le risultanze di una aggiornata verifica condotta presso il competente ufficio dell'Agenzia del Territorio per il periodo informatizzato compreso tra il 3/5/1990 ed il 08/04/2016.

Dalla consultazione dell'allegato si possono desumere le iscrizioni ipotecarie, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

Il C.T.U. ritiene che la formalità che potrà essere cancellata, possa essere quella relativa all'atto di pignoramento per il quale si sta procedendo (Trascrizione del 28/07/2015 – Registro Particolare 14596 , Registro Generale 19162).

In relazione a ciò lo scrivente informa altresì che, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è stato presentato, presso la Sezione Esecuzione Immobiliari, un ricorso per intervento di Equitalia Nord S.p.A, nel quale la stessa chiede al Giudice di poter essere ammessa a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di € 34.449,61 oltre interessi e spese.

Punto b7) – verifica regolarità edilizia ed urbanistica _ Certificato di Agibilità.

verifica regolarità edilizia ed urbanistica

L'immobile in esame si presenta in oggi come riportato nella planimetria in **Allegato 10**, frutto di misurazioni dirette in sito.

Le analisi condotte presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova, consentono di affermare che la costruzione del manufatto in cui è inserito il posto auto in esame, è stata resa possibile a seguito di :

- Rilascio di Concessione Edilizia n° 398 del 26/10/ 1999;
- Voltura del suddetto titolo con provvedimento n° 465 del 9/12/ 1999;
- Variante in corso d'opera di cui alla DIA del 18/10/2000 n° prot. 5952;
- Variante in corso d'opera n° 205 del 4/4/2001;
- Variante finale n° 185, protocollo n° 6536, del 30/10/2001.

Premesso ciò è possibile affermare che la situazione riscontrata in occasione del sopralluogo è:

- conforme al progetto approvato ed alla consistenza catastale come riportata in **Allegato 10C**;

Certificato di Agibilità .

Il manufatto di cui fa parte il Posto auto oggetto di esecuzione immobiliare è stato dichiarato abitabile con provvedimento n° 107 del 2008, consultabile in **Allegato 15**.

Eventuale presenza di opere abusive

Sull'immobile in esame non risultano depositate istanze di Condono Edilizio e non risultano eseguite opere abusive.

Punto b8) – Attestazione di Prestazione Energetica

In occasione del sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, era presente, unitamente al sottoscritto, l'Architetto Mario Marchetti, in qualità di tecnico incaricato dallo scrivente ed abilitato alla redazione di Attestazione di Prestazione Energetica.

L'esperto incaricato dichiara (cfr **Allegato 21**) che, ai sensi del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192, art. 3, comma 3, lettera e, l'immobile in esame non necessita di Attestazione di Prestazione Energetica in quanto di tipologia non compresa " ... *nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, **autorimesse**, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, ... "*

Punto d) - quota indivisa

Non si configura tale problematica in quanto l'immobile risulta di proprietà della [REDACTED], dal 5/8/2011, per 1/1.

4) CONCLUSIONI

Il sottoscritto ritiene di aver portato a termine l'incarico affidato con serietà e completezza d'indagine, e rimane a completa

disposizione dell'Illustrissimo Giudice Delegato all'esecuzione per fornire eventuali delucidazioni o chiarimenti sulle analisi compiute e sulla determinazione dei prezzi base d'incanto.

Quella che segue è la tabella di sintesi dei valori di mercato stimati e dei corrispondenti prezzi base d'incanto proposti.

IMMOBILI	Valore di mercato	Prezzo base d'incanto
Appartamento Via Antica Romana di Quinto 8/4	320.000,00 €.	290.000,00 €.
Box in Via Fabrizi 122 r	103.000,00 €.	100.000,00 €.
Posto Auto in Via Fabrizi 114 r	34.000,00 €.	32.500,00 €.

Genova 19 Maggio 2016

architetto **Massimo Zero**



Massimo Zero architetto

Allegati

- ❑ **Allegato 1:** Planimetria di rilievo dell'Appartamento;
- ❑ **Allegato 1A:** Planimetria Catastale dell'Appartamento;
- ❑ **Allegato 1B:** Stralcio Progetto approvato dell'Appartamento;
- ❑ **Allegato 1C:** Difformità nell'Appartamento;
- ❑ **Allegato 2:** Documentazione fotografica Appartamento;
- ❑ **Allegato 3:** Valori OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- ❑ **Allegato 4:** Visura catastale storica Appartamento;
- ❑ **Allegato 5:** Formalità relativa alla Compravendita e Vincoli sull'appartamento (SEZIONE D)
- ❑ **Allegato 5A:** Ipoteca Volontaria Appartamento;
- ❑ **Allegato 6:** Spese pregresse Condominio Appartamento;
- ❑ **Allegato 7:** Elenco delle Formalità in relazione all'Appartamento;
- ❑ **Allegato 8:** Dichiarazione di Abitabilità Edificio civ.8;
- ❑ **Allegato 9:** Attestazione Prestazione Energetica, Appartamento;
- ❑ **Allegato 10:** Planimetria di rilievo del Box;
- ❑ **Allegato 10 A:** Planimetria Catastale del Box;
- ❑ **Allegato 10 B:** Stralcio Progetto approvato del Box;
- ❑ **Allegato 10 C:** Planimetria Catastale Posto Auto;
- ❑ **Allegato 11:** Documentazione fotografica Box.
- ❑ **Allegato 12:** Visura catastale storica Box;
- ❑ **Allegato 13:** Spese pregresse Condominio Box;
- ❑ **Allegato 14:** Elenco delle Formalità in relazione al Box;
- ❑ **Allegato 15:** Dichiarazione di Abitabilità Edificio Box;
- ❑ **Allegato 16:** Dichiarazione non obbligo APE per Box;
- ❑ **Allegato 17:** Documentazione fotografica Posto Auto;
- ❑ **Allegato 18:** Visura catastale storica Posto Auto.
- ❑ **Allegato 19:** Spese pregresse Condominio Posto Auto;
- ❑ **Allegato 20:** Elenco delle Formalità in relazione al Posto Auto;
- ❑ **Allegato 21:** Dichiarazione non obbligo APE per Posto Auto.