TRIBUNALE DI GENOVA
CIVILE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.E. n° 15/2016

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
DOTT. FRANCO DAVINI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
RAPPORTO DI STIMA
PER IL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DA:
CONDOMINIO VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO 74
CONTRO

TECNICO INCARICATO
GEOM. CANDILORO MARIA CONCETTA
ISCRIZIONE ALBO PROVINCIA DI GENOVA N. 3301
CON STUDIO IN CASARZA LIGURE (GE) - PIAZZA ALDO MORO, 21/11
CELLULARE 348/1530676
E MAIL: *geometra.candiloro@libero.it*
PEC: *mariaconcetta.candiloro@geopec.it*

Firmato Da: CANDILORO MARIA CONCETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3521ec0b6564d9f40dbaf19f9bce8

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA 3

CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE 4

1.1 – IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO 4
1.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE 4

CAP 2 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI 5

2.1 – DESCRIZIONE GENERALE 5
2.2 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE AD USO CIVILE ABITAZIONE 6
2.3 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE AD USO CANTINA 12

CAP 3 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 12

3.1 – ATTUALI PROPRIETARI 12
3.2 – PRECEDENTI PROPRIETARI 12

CAP 4 – STATO DI POSSESSO 12

CAP 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI E CONDOMINIALI 13

CAP 6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DA CANCELLARE 18

CAP 7 – SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA 15

7.1 – CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE 15
7.2 – CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA 15
7.3 – CONFORMITA' CATASTALI 16
7.4 – ZONA URBANISTICA 16
7.5 – PROVVEDIMENTO DI AGIBIBILITÀ 16

CAP 8 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 16

CAP 9 – STIMA DELL'IMMOBILE 17

9.1 – CRITERI DI STIMA 17
9.2 – FONTI DI INFORMAZIONE 17
9.3 – VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI 18
9.4 – ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA 19
9.5 – VALORE DI STIMA 20

ALLEGATI

A) Incarico, corrispondenza, operazioni peritali;
B) Verbali di pignoramento;
C) Elaborati Grafici degli immobili;
D) Identificazione catastale;
E) Atti di provenienza;
F) Verbali di condominio e situazione contabile;
G)Attestazione di Prestazione Energetica;
H) Dati per valutazioni.

Firmato Da: CANDILORO MARIA CONCETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3521ecf0966d43ff7453bdf19f9fce8

Premessa

La sottoscritta Geometra Candiloro Maria Concetta iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n° 3301 ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Genova, al giuramento in Cancelleria del 12 luglio 2016 è stata nominata CTU alla causa indicata in epigrafe.

Dopo il giuramento di rito è stato consegnato al CTU il quesito che si allega contestualmente all'incarico.

Si da atto che, dopo ben due convocazioni in data 22 settembre 2016 e 02 febbraio 2017 la sottoscritta non ha avuto accesso all'immobile quindi ha fatto richiesta all' Illustrissimo Giudice di adottare gli opportuni provvedimenti e nel contempo di prorogare i termini per il deposito della relazione di stima.

A far data 03 Aprile 2017 si dava inizio alle operazioni peritali in terza convocazione.

Il Giudice, previa richiesta allegata agli atti, ha concesso al CTU una proroga per la consegna della relazione peritale.

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamanti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione.

Firmato Da: CANDILORO MARIA CONCETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3521ec0665d43f74539d1b1f0ca6

Cap 1 – Identificazione e descrizione del bene

1.1 – Immobile oggetto del pignoramento e sue pertinenze

I quesiti posti alla sottoscritta riguardano gli immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare. Trattasi di unità immobiliari (appartamento e cantina) che di fatto costituiscono una unica proprietà (UNICO Lotto) con le pertinenze.
Di seguito riportiamo i riferimenti catastali indicati:

Appartamento con annessa cantina pertinenziale
1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Genova
Via San Bartolomeo del Fossato civ. 74 interno 2 - distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune sez. SAM , foglio 39 particella 914 sub. 50, natura A/3 classe 3 vani 4 zona censuaria 3.
Confini: da nord in senso orario, con muri perimetrali su proprietà condominiale (locale ascensore) , con muri perimetrali con altro appartamento, con corte esclusiva (giardino) ed infine con muri perimetrali Via San Bartolomeo del Fossato.

Alla data del 22 gennaio 2016 , data di trascrizione dell'atto di pignoramento, risultava proprietario degli immobili indicati il signor:

1.2 – Identificazione catastale

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Genova (GE) come di seguito:

Appartamento con annessa cantina pertinenziale: Unità immobiliare sita nel Comune di Genova (GE) in Via San Bartolomeo del Fossato civ. 74 interno 2 - piano primo sottostrada l'appartamento e la cantina , identificati nella
stessa planimetria al foglio 39
particella 914 sub. 50 e mapp. 922, categoria A/3 classe 3 consistenza vani 4 zona censuaria 3, rendita Euro 371,85
- superficie catastale 67 m2
- totale escluse aree scoperte 66 m2

I dati catastali dell'immobile pignorato corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.
In allegato al punto D) identificazione catastale.

Firmato Da: CANDILORO MARIA CONCETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3521e5b0b643ff7453bdf191f6be8

Cap 2 – Descrizione degli immobili

2.1. – Descrizione generale

L'immobile si trova in zona semi periferica nel Comune di Genova (GE) in una zona residenziale e commerciale nelle vicinanze del centro storico del porto a pochi minuti dallo svincolo autostradale di Genova Ovest e dalla stazione ferroviaria di Genova Principe..

Via S. Bartolomeo del Fossato, 74
16149 Genova

Firmato Da: CANDILORO MARIA CONCETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3521ec0d6504bf74d3bd119bb0e8

2.2 – Descrizione dell'immobile ad uso civile abitazione e cantina pertinenziale.

L'edificio in cui è inserito l'immobile in oggetto è costituito da quarantaquattro unità abitative ai piani e da alcuni locali commerciali posti al piano secondo sottostrada ; si sviluppa su nove livelli.

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono costituite da un appartamento al piano primo sottostrada e da una cantina posta nello stesso corridoio condominiale;

Il fabbricato è servito da ascensore.

All'appartamento si accede tramite il portone posto sulla via San Bartolomeo del Fossato.

INGRESSO

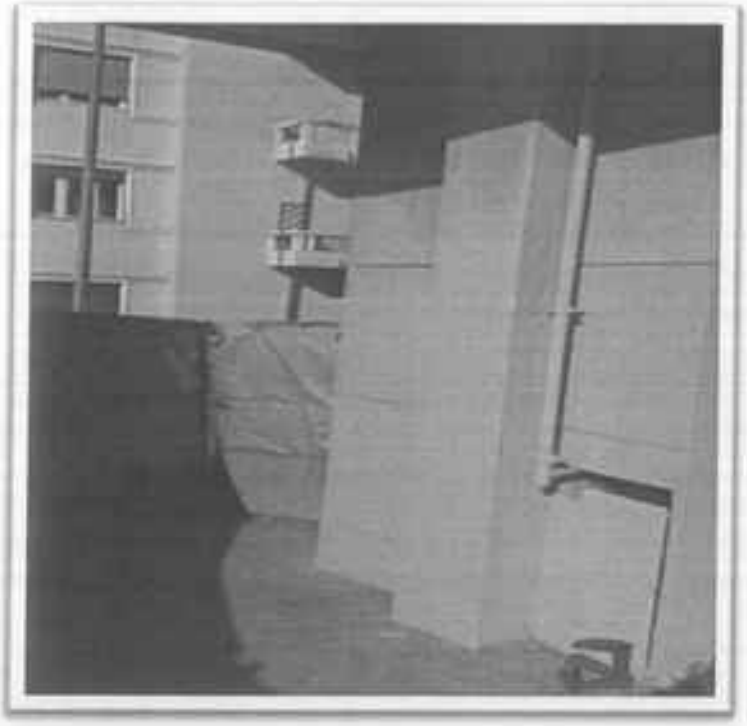
UBICAZIONE APPARTAMENTO

Firmato Da: CANDILORO MARIA CONCETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3521ec62b6664bf7453bdf1918fca8

Prospetto Frontale - LATO VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO

GIARDINO LATO CUCINA - visuale destra

Firmato Da: CANDILORIO MARIA CONCETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3521ecf06654d3ff7453bd9f191f6ca8



GIARDINO - visuale sinistra

- Le superfici esterne dell'edificio sono finite con intonaco civile e tinteggiate.

L'appartamento risulta così suddiviso:

- **Ingresso e corridoio**
  Superficie utile .....= 11,86 m^2
- **camera matrimoniale**
  Superficie utile (3,80 x 4,40) = 16,72 m^2
- **camera singola**
  Superficie utile (3,10 x 2,70) = 8,37 m^2
- **Locale ad uso cucina**
  Superficie utile ..... = 9,70 m^2
- **bagno**
  Superficie utile (2,10 x 2,50) = 5,25 m^2

Totale Superficie utile appartamento 51,90 m^2.
totale Superficie lorda appartamento 63,00 m^2.

- **giardino**
  Superficie = 14,00 m^2
- **cantina pertinenziale**
  Superficie utile circa 3,00 m^2 ragguagliata all altezza variabile da 0.05 cm a 270 cm

Firmato Da: CANDILORO MARIA CONCETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3521e0d06543f7f43bdf191f6bd

Le pareti interne sono finite con intonaco civile finito in gesso-malta mantenute in pessimo stato di manutenzione.
Gli infissi sono così composti: nella cucina la porta finestra è in alluminio con monovetro.
Le finestre che completano l'immobile sono in legno con monovetro, completano gli infissi le tapparelle in plastica in pessimo stato di manutenzione.

I pavimenti sono costituiti da gres porcellanato
Il riscaldamento è centralizzato , nell'appartemento de quo non sono state ancora installate le termovalvole , la calderina per la produzione di acqua calda sanitaria è posta in cucina marca Junkers Celsius combustibile metano.
L'appartamento risulta fornito da un adeguato numero di punti luce.
In merito agli impianti tecnici installati non ho potuto verificare l' installazione a norma in quanto non esiste agli atti la dichiarazione di conformità degli impianti.

FOTOGRAFIE INTERNI

- INGRESSO e CORRIDOIO

Firmato Da: CANDILORO MARIA CONCETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f21ec0886543974533bd191ff6c8

CUCINA

CAMERA

Firmato Da: CANDILORO MARIA CONCETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35c1ec6b6b04ff7453bdf191f6ce8

2.3. – Descrizione degli immobili ad uso cantina

La cantina è situata al piano primo sottostrada del fabbricato, accessibile tramite rampa di scale dall'ingresso principale, ed è costituita da una piccola unità immobiliari catastalmente nella planimetria dell'appartamento.
La stessa è stata acquisite contestualmente all'appartamento.
La cantina per la sua conformazione specifica della altezza viene considerata parzialmente utilizzabile in quanto le rampe delle scale del vano scala condominiale ne limitano l'utilizzo parzialmente.

Cap 3 – Attuali e precedenti proprietari

Cfr: atti in allegato E

3.1 Attuali proprietari dell'intero lotto

Atto a firma del notaio Anna Maria Parlanti di Genova (Genova) in data 21 Ottobre 2003;
repertorio notarile, n. 24272 raccolta n. 6587
compravendita n. 23960.1//2003 - modello unico in atti dal 03/11/2003

3.2 Precedenti proprietari:

Situazione dall'impianto meccanografico
Monte Mare di Sergio Sturla società in accomandita semplice sede Genova
legale rappresentante della società

Atto di Compravendita a firma del Notaio Ignazio Semino di Genova in data 06/11/1961
Repertorio n. 7346 - Reg. Particolare 4803 n. 16999

Cap 4 – Stato di possesso

L'appartamento risulta abitato dal signor

- La cantina è regolarmente utilizzata.

Firmato Da: CANDILORO MARIA CONCETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3521ecf086543f7f45bdf19199ca8

Cap 5 – Vincoli ed oneri giuridici e Condominiali

(l'elenco dei preguidizi da cancellare verrà prodotto nel decreto di trasferimento con spese a carico dell'assegnatario)

- Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali ed altre trascrizioni:
non risultano presenti domande giudiziali e sequestri
Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:
non risultano
Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:
non risultano
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:
non risultano
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:
per il soggetto esecutato il bene è personale.

- CONDOMINIO spese che resteranno a carico dell'acquirente:
Cfr: atti in allegato F

Fonti: dottor Enrico Roncarolo – amministrazioni condominiali

Indirizzo: Via San Bartolomeo del Fossato 74 16149 Genova
Telefono: 010/461929

Immobile Appartamento e cantina pertinenziale:

- spese ordinarie annue di gestione dell'immobile — euro 1.234,05
- spese straordinarie di gestione immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: — non pervenute
- spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: — euro 9.174,53

Firmato Da: CANDILORO MARIA CONCETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3521ecb9e5543ff74b30df191f6ca8

Cap 6 – Vincoli ed oneri giuridici da cancellare

(l'elenco dei pregiudizi da cancellare verrà prodotto nel Decreto di trasferimento con spese a carico dell'aggiudicatario)

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli :

Atto di Pignoramento Immobiliare
derivato da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

A favore di
Condominio San Bartolomeo del Fossato civ. 74 - p.iva: 93008190105
in persona del suo amministratore pro-tempore Dott. Roncarolo Enrico

contro

Atto di pignoramento trascritto in data 22/01/2016 - Registro Generale n. 1722 - Registro Particolare n. 1288
Oggetto di Pignoramento:
- abitazione di tipo economico (A/3) in Genova (Ge) Via San Bartolomeo del Fossato civ.74 int.2; in catasto al fg. 39 mapp. 914 sub. 50, graffato al mapp. 922.

Trascrizione: n° 39567/ 10598 del 30/10/2003

nascente da iscrizione di ipoteca volontaria per euro 100.000,00 (centomila/00) derivante da concessione a garanzia di mutuo n. 06/72/6028866 per euro 50.000,00 a seguito di atto in data 21/10/2003 n. 24273/6588 di repertorio dottoressa Anna Maria Parlanti , notaio in Genova, che si assume essere stato debitamente registrato , , a favore della " Unipol Banca S.P.A."
con sede in Bologna, codice fiscale 03719580379,
domicilio ipotecario eletto : a carico del signor , sopra generalizzato, gravante sulla particella oggetto di pignoramento;
abitazione di tipo economico (A/3) in Genova (Ge) Via San Bartlomeo del Fossato civ. 74/2;
in catasto al fg. 39 mapp. 914 sub. 50.

Il pignoramento viene trascritto fino alla concorrenza della somma di euro 27.949,47 oltre interesse e spese

- COSTO PER LA CANCELLAZIONE : TASSA FISSA EURO 262,00

Firmato Da: CANDILORO MARIA CONCETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3521ecf08b5d43ff7453bdf1919fcad

Cap 7 – Situazione edilizio – urbanistica e sanitaria

7.1 – Concessioni e/o licenze edilizie

Fonti: Ufficio tecnico del Comune di Genova
(GE)

Immobile: Abitazione di tipo economico (A/3) in Genova (Ge) Via San Bartolomeo del Fossato civ. 74 /2; - in catasto al fg. 39 mapp. 914 sub. 50 graffato al mapp. 922
L'immobile in epigrafe risulta preesistente alla data del 1967 ;
nelle sue attuali caratteristiche è stato costruito in forza de Progetto Presentato in data 30/03/1961 con variante presentata il 02/08/1961

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto risulta dalla relativa planimetria catastale.

7.2 – Conformità urbanistico edilizia: presenza di difformità

Dal confronto tra pratiche edilizie approvate e stato di fatto per ogni immobile del lotto si può riferire quanto segue:

Immobile Appartamento e cantina pertinenziale-
L'immobile è situato al piano primo sottostrada , rispetto al progetto approvato sopra citato, esistono delle difformità nella distribuzione degli spazi interni e nella conformazione del sedime (originariamente dimensionalmente più grande).

Lo stato dei luoghi **NON** corrisponde agli elaborati grafici allegati alla Concessione / licenza suddetta .

Conclusioni:
La regolarità edilizia **Immobile Appartamento e cantina pertinenziale** necessità di un rilascio del titolo in sanatoria attraverso la presentazione di una comunicazione Legge Regionale 16/2008, non occorre presentare la variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate in quanto è conforme.

In conclusione il costo per la sanabilità degli immobili (ipotesi di preventivo da verificare in fase di presentazione istanza) è così quantificabile:
spese per sanzioni ed oneri
spese per diritti di segreteria
spese tecniche
totale circa 4.000,00 euro

Tutto quanto sopra relazionato è una previsione di spesa e non può costituire elemento invalidante la relazione e la stima dei beni.

Firmato Da: CANDILORO MARIA CONCETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3521ec6566643f7453bdf191f6ca8

7.3 – Conformità catastali :

Immobile Appartamento e cantina:
non risulta difformità catastale.
Immobile variazione in data 09/10/2003 protocollo n. 000306908

7.4 – - Zona urbanistica –

Di seguito si riportano in sintesi i riferimenti Urbanistici:

Piano Urbanistico Comunale il cui procedimento si è concluso con DD n° 2015/118.0.0./18 entra in vigore il 3/12/2015,

Varianti/aggiornamenti e attuazione del PUC

1. Giugno/2016 "SOI Fronte mare di Pegli" e contestuale aggiornamento del PUC: Approvazione DCC n. 32/2016
2. Novembre/2016 Recepimento nel PUC del "Piano casa" L.R. 49/9: approvazione DCC n. 52/2016
3. Settembre/2016 Intesa Stato/Regione: Progetto Torre piloti del Porto con modifica PUC - parere Comune di Genova DCC n. 57/2016

Ambito AR-RU = ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale
Zonizzazione geologica del territorio
Zona Urbanizzata ZONA B
area non suscet. d'uso parzialmente condizionata

7.5 – Provvedimento di agitabilità

Vedi allegato Cfr: atti in allegato C

Agli atti del Comune di Genova (Ge) risulta presentata agibilità dell'immobile.
L'anno 1965 il 18 gennaio n. 129.

Cap 8 – Attestazione di Prestazione Energetica

Vedi allegato Cfr: atti in allegato G

Ape n. 15985 del 19/04/2017
PROTOCOLLO : PG/2017/0159978

Firmato Da: CANDILORO MARIA CONCETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3321ecf0865643ff745 3bd1916fca8

Cap 9 – Stima dell'immobile

9.1 – Criteri di stima

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuarne l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.
Per la valutazione degli immobili si è utilizzata la seguente metodologia:

COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE
La superficie commerciale degli immobili è stata calcolata per ogni corpo secondo le direttive impartite dalla Norma UNI 10750 – Servizi Agenzie immobiliari ed il contenuto del D.P.R. n. 138/98 allegato C (norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria).

SUPERFICIE COMMERCIALE
In generale è data dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze , balconi, patii e giardini e delle quote percentuali delle superfici delle perninenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box ecc.)

RICERCA DEL VALORE MEDIO UNITARIO
E' stata eseguita una adeguata indagine sul mercato immobiliare della zona con rilevamento delle offerte di vendita di beni residenziali pubblicate sui siti internet e contatti diretti con operatore immobiliare di fiducia che ha già avuto modo di trattare beni nella stessa zona.

Considerata la posizione degli immobili ubicati in posizione semi centrale, ma con buoni collegamenti stradali da cui è servito possono renderlo sufficientemente appetibile.
Viste le informazioni assunte, **l'attuale fase di mercato in contrazione**, si reputa equo applicare un valore minimo unitario per immobili residenziali pari ad euro 900,00 al mq.
Tale valore è in linea con i valori riportati per la zona di appartenenza dalla Guida Valore Casa della F.I.A.I.P. Liguria che indicano una valutazione da 900,00 a 1.200,00 euro/mq per immobili in buono stato nonché ai Valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall' Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo economico (da 950,00 a 1.400,00 euro/mq)
Considerando inoltre le offerte immobiliari desunte da sito internet che portano a valori di richiesta pari ad euro/mq. 900,00/1.200,00 considerato che i prezzi effettivi di vendita vengono mediamente ridotti del 10% circa, si reputa che la valutazione per immobili residenziali possa essere confermata in euro/mq 900,00 per l'appartamento con annessa cantina.

9.2 – Fonti di informazione

Agenzia del Territorio : Valori Osservatorio Mercato Immobiliare
Uffico Tecnico del Comune di Genova
Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie e guida valore casa redatta a cura della F.I.A.I.P. Liguria.

Firmato Da: CANDILORO MARIA CONCETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3521ed0865643f74530d119:f6fca8

BAGNO

Firmato Da: CANDILORO MARIA CONCETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3521ecf08650439f74f3f0d19188ce8

9.3 – Valutazioni delle superfici

Stima secondo le indicazioni di mercato.

Consistenza

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
(catastale)	66,00	100%	66,00
giardino	14,00	22%	3,00
Cantina inserita nell' appartamento			
Superficie commerciale totale			mq 69,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI	€ 950,00
Valore massimo OMI	€ 1.400,00

€ 62.100,00

ARROTONDATO
€ 62.000,00

Si precisa che i valori sopraesposti sono da considerarsi applicabili ai beni nello stato attuale di utilizzo indipendentemente dalla mancata presentazione della pratica di sanatoria. I costi andranno detratti al valore computato

Firmato Da: CANDILORO MARIA CONCETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3521e20885d43d7453bdf191f6ce8

9.4 – Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 10 % per differenza tra gli oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi.....	euro 6.200,00
oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	nessuno
spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell' acquirente (se per dispositivo del G.Es. messe a carico dell'aggiudicatario)	euro 262,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica Spese diritti di Segreteria Spese per sanzione amministrativa per la sanatoria Oneri tecnici per presentazione pratica sanatoria (importo stimato) ..	euro 4.000,00
Totale adeguamenti	**euro 10.462,00**

Firmato Da: CANDILORO MARIA CONCETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3521ecb8654387453bd191fdfce3

9.10– Valore di stima (prezzo a base d'asta)

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, la sottoscritta CTU esprime il parere che all'unità immobiliare in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente: 51.538,00 euro arrotondato

51.500,00 euro
(cinquantunomilacinquecentoeuro/00)

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 20 pagine dattiloscritte, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.
La presente relazione viene inviata telematicamente con tutti gli allegati.

Casarza Ligure , 19 aprile 2017

Geometra Candilero Maria Concetta

Firmato Da: CANDILORO MARIA CONCETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3521ec9865d43f7f45bbd191f6ca