

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. PARENTINI

R.E. n. 75/2016

Giudizio di esecuzione promosso da

Banco Nazionale del Lavoro S.p.A.

Avv. Stefano Bazzani

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Esecutate

PERIZIA DI STIMA

immobile sito in Genova, Via Inferiore Rocca dei Corvi, civ. 2, interno 6.



(Immagine tratta Bing Maps)

RELAZIONE DI STIMA

dell'unità immobiliare sita in Genova, **Via Inferiore Rocca dei Corvi, civ. 2, interno 6.**

In data 31/05/2016, 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 anzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;
- b) Provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore 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 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 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.

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 verifiche in agenzie immobiliari che si occupano di compravendita di immobili simili nella zona, sia mediante la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio. Sono stati individuati alcuni annunci di vendita che si riferiscono ad appartamenti situati nei rioni di Fegino e di Trasta, assimilabili a quello oggetto della perizia. Come si può vedere dal prospetto seguente, si è determinato un valore medio di mercato riferito alla superficie lorda pari a 562,07 €/m². Detto valore è stato determinato confrontando gli appartamenti in base a parametri riferiti alle caratteristiche più significative, come lo stato di manutenzione, il piano, la dotazione di balcone, giardino e di ascensore.

n. ord.	Vani	Sup. (mq)	Costo (€)	piano	Classe energetica	stato appartamento	balcone	ascensore	terreno giardino	coefficiente	Valore stato normale	€/mq
1	5	80	60.000	3 su 3	G	da ristrutturare	no	no	sì	0,646	38.760,00	484,50
2	8	120	69.000	1 su 5	G	da ristrutturare	sì	no	=	0,800	55.200,00	460,00
3	4	48	31.726	1 su 5	G	da ristrutturare	sì	no	=	0,800	25.380,80	528,77
4	5	65	49.000	4 su 5	G	ristrutturato	no	no	=	0,888	43.524,25	669,60
5	5	65	35.000	5 su 5	=	normale	no	no	=	0,808	28.262,50	434,81
6	5	80	68.000	4 su 4	G	ristrutturato	sì	no	=	0,935	63.580,00	794,75
											media	562,07

Nota

Da ristrutturare -20%

Ristrutturato +10%

Mancanza di Balcone/Terrazzo: -5% (esclusi gli appartamenti piano terreno)

Mancanza di ascensore: -15% (agli appartamenti dal 3° piano in su se privi di ascensore)

Mancanza di Terreno/Giardino: -5% (per appartamenti a piano terreno)

Poiché questo valore si basa su delle proposte e non su reali valori di compravendita, si ritiene di applicare una riduzione del 5%, con la quale otteniamo un valore di mercato pari a $562,00 \text{ €/m}^2 \times (1,00 - 0,05) = 534,00 \text{ €/m}^2$. Tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, viene applicata un'ulteriore riduzione del 10%, per cui otteniamo un valore di mercato pari a $534,00 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = 480,00 \text{ €/m}^2$. Considerando la superficie commerciale dell'appartamento, pari a $112,00 \text{ m}^2$, otteniamo un valore a base d'asta di $480,00 \text{ €/m}^2 \times 112,00 \text{ m}^2 = 53.760,00 \text{ €}$, valore che si arrotonda a 53.500,00 € (diconsi euro cinquantatremila cinquecento virgola zero zero).

I costi per la sanatoria risultano essere all'incirca pari a 3.000,00 € come meglio illustrato al punto 7.

Il valore di mercato individuato è inferiore al valore minimo pari a 1.000,00 €/m², relativo alla quotazione immobiliare O.M.I. indicata per il quartiere dall'Agenzia del Territorio, riferita al secondo semestre del 2015 per un'abitazione di tipo economico in un normale stato conservativo (Allegato 01). Si è ritenuto, però, opportuno utilizzare i valori di mercato, visto che nella zona il mercato immobiliare è in una situazione di crisi ed il valore OMI attualmente non trova corrispondenza.

Si precisa che il prezzo a base d'asta è in linea con quello indicato nell'Esecuzione Immobiliare n. 327/2011, relativa all'appartamento int. 2 [superficie leggermente superiore (117 mq contro i ns 112 mq) ma piano inferiore (piano rialzato contro il ns piano terzo)], stesso edificio, per il quale è stato indicato, per il III avviso di vendita, un valore a base d'asta pari a 46.890 €.

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

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

L'unità immobiliare fa parte di un edificio ubicato nel Municipio V – Valpolcevera e precisamente nell'ex Circostrizione di Rivarolo, unità urbanistica Borzoli Est, composta dai rioni di Fegino e di Trasta, come risulta dall'estratto della Carta tecnica comunale (toponomastica) (Allegato 02). Il fabbricato è sito sulla sponda destra del torrente Polcevera, nella parte pianeggiante della vallata, e si raggiunge dall'asse stradale lungo la sponda destra del torrente che conduce al quartiere di Cornigliano. Da un punto di vista urbanistico, per quanto riguarda il P.U.C. vigente, l'edificio è ubicato in Ambito del territorio urbano AR-UR: "Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale", come evidenziato nell'Allegato 03.

Il fabbricato, dotato di un unico ingresso è individuato con il civico n. 2 ed è composto da n. 11 appartamenti e, da un punto di vista catastale, le abitazioni sono tutte in categoria A/4 (abitazione di tipo popolare); sono presenti anche n. 2 magazzini/depositi.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è classificata alla Sezione BOR, Zona censuaria 2, Foglio 64, Particella 112, sub 6, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale 112 mq e di Rendita

Catastale di Euro 419,62 (Allegati 04 e 05, rispettivamente Visura per immobile ed Elenco immobili).

A catasto l'unità immobiliare confina, partendo da Nord e procedendo in senso orario, con:

- distacco su altra proprietà;
- distacco su piazzale condominiale;
- interno 5 del civ. 2 di Via Inferiore dei Corvi;
- distacco su area di altra proprietà.

L'unità immobiliare fa parte di un caseggiato composto da sei piani fuori terra ed uno seminterrato e si trova all'inizio di Via Inferiore dei Corvi, partendo da valle. L'area antistante l'ingresso al civico è cementata ed il piazzale viene adibito a parcheggio.

L'edificio è ubicato tra i nuclei di Trasta (a Nord) e di Fegino (Sud) in prossimità della ferrovia. L'area è caratterizzata dalla presenza di capannoni, alcuni dei quali sono in disuso. Di fronte al condominio si trova un capannone adibito allo smaltimento dei rifiuti metallici e nelle immediate vicinanze è presente il fabbricato dell'ex Centrale del latte. Tutta la zona è interessata dal cantiere per la realizzazione del "Terzo Valico – Bivio Fegino".

La fermata dell'AMT più vicina dista 5 minuti a piedi e, tramite il bus n. 63, si raggiunge Sampierdarena. Le attività commerciali più vicine si trovano a Rivarolo dall'altra sponda del torrente.

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

- distacco su civ. 4;
- distacco su piazzale condominiale;
- distacco su civ. 6;
- distacco su verde.

L'edificio, realizzato nei primi decenni del Secolo scorso, come si può vedere dalle foto degli esterni e delle parti comuni (Allegato n. 06), necessita di alcuni interventi di manutenzione straordinaria all'intonaco che presenta delle mancanze in alcuni punti e assenza quasi totale della tinteggiatura in corrispondenza dei prospetti Est (fronte principale), Ovest e Sud mentre la facciata Nord è stata oggetto di recenti interventi manutentivi. La facciata principale presenta decorazioni pittoriche geometriche di colore rosso e giallo. Nei prospetti laterali, presumibilmente privi di decoro, sono presenti due volumi loggiati alti due piani. È presente un piano attico con due terrazzi laterali mentre la copertura del volume è a falde rivestire da tegole marsigliesi. In corrispondenza del prospetto principale si trova un piazzale condominiale, utilizzato a parcheggio, che presenta una pavimentazione sconnessa.

L'ingresso è posto al piano rialzato al quale si accede tramite due rampe contrapposte con ringhiera in metallo di recente realizzazione. Il portone di accesso è in metallo così come le finestre nei vari pianerottoli del vano scala. Gli infissi alle finestre dei vari appartamenti sono di diverso materiale (alluminio, pvc e legno), così come le persiane di colore verde.

Il vano di ingresso ha pavimentazione in graniglia e le pareti sono tinte nella parte bassa in giallo e nella parte superiore, compreso il soffitto, in tinta bianca. Le scale hanno pedate in marmo bianco, le alzate e il battiscopa sono verniciate di colore nero, mentre i pianerottoli sono in graniglia. Le rampe sono dotate di ringhiera in metallo verniciata di nero e corrimano in legno.

2. Una sommaria descrizione del bene

L'appartamento presenta un'esposizione su tre lati ed è situato al terzo piano. La porta capo scala apre direttamente sul soggiorno, creando un piccolo ingresso con muretto basso e due gradini. Dal soggiorno, si accede ad un corridoio che porta alle tre camere da letto: quella ad ovest è adibita come

camera matrimoniale, quella ad est presenta due letti singoli e quella centrale, ricavata realizzando una parete in cartongesso, presenta un letto singolo anche se il vano non presenta le dimensioni minime previste dal Regolamento Edilizio.

Dal soggiorno si accede anche alla sala da pranzo che è collegata al cucinino tramite un varco largo 150 cm; dal cucinino si accede, senza disimpegno, al bagno; sempre dal soggiorno si accede anche ad un ripostiglio cieco.

Il bagno è dotato di lavabo, doccia, wc e bidet. Si segnalano diverse macchie di umidità ed esfoliazioni della pittura lungo la parete perimetrale, derivanti probabilmente da condensa.

L'abitazione, come risulta anche dalla documentazione fotografica (Allegato n. 07), ha le seguenti caratteristiche:

- altezza variabile da vano a vano (min. 2,82 m nel soggiorno; max 3,02 m in una camera da letto);
- la porta caposcala è ad anta unica del tipo blindato, rivestita in legno con pannello liscio;
- le porte interne sono in legno di scarsa qualità;
- il pavimento dei vani a giorno è in piastrelle di ceramica, mentre la zona notte presenta un laminato con effetto parquet in legno;
- le pareti e i soffitti sono pitturati con più mani di pittura sovrapposte;
- la cucina ed il bagno hanno il rivestimento in piastrelle di ceramica;
- le finestre hanno serramenti in alluminio con doppio vetro e persiane in alluminio;
- i caloriferi sono in alluminio;
- gli impianti non sono certificati.

La superficie lorda dell'appartamento, considerando come superficie lorda quella comprensiva dei muri perimetrali e di metà dei muri di divisione con le

altre proprietà, è pari a circa 112 mq, mentre le superfici nette dei singoli vani sono:

Soggiorno	=	22,90 m ²
Camera matrimoniale	=	13,10 m ²
Camera doppia	=	15,35 m ²
Camera singola	=	7,05 m ²
Cucinino	=	8,35 m ²
Pranzo	=	11,85 m ²
Bagno	=	5,10 m ²
Corridoio	=	2,75 m ²
Ripostiglio	=	2,90 m ²
Totale	=	89,35 m ²

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

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

1) **dal 14/10/2007 ad oggi:** con Atto del Notaio Biglia Piero del 14/11/2006, Repertorio n. 16.504, trascritto a Genova il 17/11/2006 al n. 55.250 del Reg. Gen. e n. 32.931 del Reg. Part. (Allegato 09),

acquista l'appartamento dal sig. e la sig.ra

2) **Dal 12/02/2001 al 14/10/2007:** con Atto del Notaio Segalerba Giorgio del 12/02/2001, Repertorio n. 26.620, trascritto a Genova il 19/02/2001 al n. 4.796 del Reg. Gen. e n. 3.182 del Reg. Part., il sig. e la sig.ra acquistano l'appartamento, per la proprietà di ½ ciascuno, dal sig.

3) Dal 19/09/1995 al 12/02/2001: a seguito di Successione, n. 15 Vol. 6.309, trascritta a Genova il 21/09/2004, al sig. [REDACTED] perviene la quota indivisa di 1/2 dalla sig.ra [REDACTED], divenendo così unico proprietario del bene in quanto era già proprietario di 1/2 a seguito della morte del sig. [REDACTED]

4. *lo stato di possesso del bene.*

OMISSIS

attualmente detenuto dal proprietario

[REDACTED] comunione legale dei beni.

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

Dalla documentazione avuta dall'amministratore di condominio Martucci Gianni risulta che al 31/12/2015 il debito della sig.ra [REDACTED] nei confronti del Condominio Via Inferiore Rocca dei Corvi, civ. 2, ammontava a 9.047,13 € e che il debito al 31/12/2016 sarà, presumibilmente, pari a 9.898,25 €, salvo

l'eventuale pagamento di rate. In caso di mancato pagamento bisognerà aggiungere le spese legali per il recupero dei crediti. Tenendo presente che i millesimi, relativi all'appartamento oggetto della perizia, sono pari a 90,74 il costo di gestione annuo è di circa 850,00 €, come risulta anche dal preventivo della gestione ordinaria dal 01/01/2016 al 31/12/2016.

Da quanto risulta non sono state deliberate spese straordinarie.

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

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

La documentazione ipocatastale agli atti risulta essere:

• garanzia di mutuo, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro l'esecutata, sig.ra [REDACTED] (mutuataria e datrice di ipoteca) e la sig. [REDACTED] (mutuataria), per un importo totale di Euro 224.000,00 di cui Euro 112.000,00 per capitale, a seguito di Atto del Notaio Biglia Piero del 14/11/2006, Repertorio n. 26505 Racc. 17745, trascritto a Genova in data 17/11/2006 al n. 55215 del Reg. Gen. e al n. 12948 del Reg. Part. (Allegato 12);

- Atto Giudiziario del 06/02/2016, Repertorio n. 757/2016, trascritto a Genova il 29/02/2016 al n. 5525 del Reg. Gen. e al n. 3999 del Reg. Part., per pignoramento immobiliare, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro l'esecutata, sig.ra [REDACTED].

Dall'Atto di precetto, non datato ma presumibilmente della fine del 2015, risulta che i debiti sono:

✓ Residuo capitale	= 67.625,10 €
✓ Per rate insolute 2015	= 12.062,72 €
✓ Per interessi di mora al 0710/2015	= <u>1.496,25 €</u>
per un totale	= 81.184,07 €

oltre ad interessi accessori, interessi di mora, spese occorrendi, etc.

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 del Settore Approvazione Progetti è stata riscontrata la presenza di un progetto edilizio riguardante la manutenzione straordinaria per una diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento. I lavori sono stati autorizzati con DIA, prot. n. 6526 del 10/10/2006 a firma del geom. Massimo Magliulo su incarico del sig. Roberto Marchese, all'epoca proprietario dell'immobile in comproprietà con la sig.ra Laura Cristina Romeo (Allegati 13 e 14). La comunicazione di fine lavori terminati il 01/12/2006 è stata protocollata il giorno 04/01/2007 al n. 503782 (Allegato 16). Il progetto autorizzato (Allegato 15) corrisponde alla planimetria catastale agli atti (Allegato 17) mentre lo stato attuale (Allegato 18), come rilevato il 06/07/2016, presenta una difformità.

Si precisa che al bagno si accede dalla cucina, modalità attualmente vietata in quanto il bagno può affacciarsi solo su corridoi e/o disimpegni e non su locali abitabili. Detto accesso è stato segnalato in Comune ma dallo stesso accettato in quanto l'appartamento fa parte di un palazzo dell'inizio del '900 (periodo in cui non vi era nessun Regolamento che vietava l'accesso al bagno dalla cucina) e con la DIA, prot. n. 6526 del 10/10/2006, non si è intervenuti su detta porzione di abitazione.

Come si può vedere, infatti, nel confronto tra lo stato “autorizzato” e la situazione attuale (Allegato 19) la difformità consiste nella realizzazione di una parete in cartongesso in corrispondenza della camera centrale, comportante la realizzazione di un corridoio di disimpegno tra le tre camere ed il soggiorno.

Questa realizzazione ha determinato una riduzione della superficie della camera centrale a valori inferiori alle dimensioni minime previste nel Regolamento edilizio pari a 9,00 m² per una camera da letto singolo (attuale uso del vano).

Risultando questi lavori “non autorizzati”, in quanto non è stata depositata alcuna Istanza, si dovrà procedere con la presentazione di Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) ed al pagamento di sanzione pari a 1.000,00 € (L.R. 16/08, art. 21bis, comma 03). I costi per la sanatoria risultano essere all’incirca pari a 3.000,00 € così suddivisi:

- Tariffa sanzione = 1.000,00 €
- Tariffa istruttoria CILA = 32,00 €
- Variazione catastale = 50,00 €
- Oneri tecnico presentazione CILA = 1.270,00 €
- Oneri tecnico presentazione variazione catastale = 510,00 €
- Varie = 138,00 €.

Si precisa che dette modeste difformità non modificano la rendita catastale.

Da una verifica presso l’Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova, non risultano istanze di sanatoria per l’appartamento in oggetto così come non è stata riscontrata la presenza di Decreto di Abitabilità.

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

La certificazione energetica è stata redatta dalla Certificatrice ing. Simona Seravalli che ha attestato che la classe energetica dell'appartamento in oggetto è la "F" (Allegato 20).

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.*

Poiché vi è una sola proprietaria, non si è proceduto alla verifica della divisione dell'appartamento.

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

Genova, 28/09/2016

Il C.T.U.



(ing. Massimo Galli)