

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. D. Bianchi

R.E. n. 122/2017

Giudizio di esecuzione promosso da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Esecutato

PERIZIA DI STIMA

dell'appartamento sito in Genova, Via del Lagaccio, civ. 18, int 3).





(Immagine tratta Google Maps)

RELAZIONE DI STIMA

dell'unità immobiliare sita in Genova, **Via del Lagaccio, civ. 18, int 3** .

In data 10/05/2017, 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. Bianchi; 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 inadeguati;
- b) Provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al



calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso **ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;**

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

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali; A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documentimancanti 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 presso agenzie immobiliari che si occupano di compravendita di immobili simili nella zona e precisamente:

Fondocasa, Genova San Teodoro;



Mediocasa Agenzia Immobiliare,

sia mediante la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio.

Inoltre, sono stati individuati alcuni annunci di vendita su siti on-line, tipo Immobiliare.it, Casa.it, etc, relativi ad appartamenti simili a quello oggetto della perizia e situati in Via del Lagaccio e/o nelle vie prossime a questa.

Come si può vedere dal prospetto seguente, si è determinato un valore medio di mercato, riferito alla superficie commerciale, pari a circa 710,00 €/m².

| n. ord. | Vani | Sup. (mq) | Costo (€) | piano | Classe energetica | stato appartamento | balcone terrazzo | ascensore | coefficiente | Valore stato normale | €/mq |
|---|------|-----------|-----------|--------|-------------------|--------------------|--|-----------|--------------|----------------------|---------------|
| 1 | 6 | 105 | 62.000 | 4 su 5 | G | da ristrutturare | no | no | 1,000 | 62.000,00 | 590,48 |
| 2 | 5 | 70 | 58.000 | 2 su 7 | G | da ristrutturare | sì | sì | 0,950 | 55.100,00 | 787,14 |
| 3 | 6 | 106 | 63.000 | 2 su 6 | G | da ristrutturare | no | no | 1,000 | 63.000,00 | 594,34 |
| 4 | 4 | 66 | 62.000 | 3 | - | ristrutturato | no | no | 0,900 | 55.800,00 | 845,45 |
| 5 | 5 | 75 | 59.000 | 1 su 6 | G | da ristrutturare | sì | sì | 0,950 | 56.050,00 | 747,33 |
| | | | | | | | | | | media | 712,95 |
| Nota | | | | | | | | | | | |
| Ristrutturato | | | | | +10% | | | | | | |
| Balcone/terrazzo: | | | | | +5% | | (esclusi gli appartamenti piano terreno) | | | | |
| Dotato di ascensore: | | | | | +15% | | (agli appartamenti dal 3° piano dotati di ascensore) | | | | |
| Il valore medio si riferisce ad un appartamento in stato da ristrutturare senza terrazzo/balcone esenza ascensore, caratteristiche tipiche dell'appartamento eseguito | | | | | | | | | | | |

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 e di ascensore.

Visto che questo valore si basa su delle proposte e non su reali valori di compravendita, si ritiene di applicare una riduzione del 10%, con la quale otteniamo un valore di mercato pari a $710 \text{ €/m}^2 \times (1,00 - 0,10) = 639,00 \text{ €/m}^2$.

Tenuto conto dell’attuale andamento del mercato immobiliare, viene applicata un’ulteriore riduzione del 10%, per cui otteniamo un valore di mercato pari a circa $639 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = 575,00 \text{ €/m}^2$.

Considerando una superficie lorda dell’appartamento di 91,00 m², otteniamo un valore pari a $575 \text{ €/m}^2 \times 91,00 \text{ m}^2 = 52.325,00 \text{ €}$, valore che si arrotonda a **52.000,00 €** (diconsi cinquantaduemila euro virgola zero).

Il valore di mercato individuato è inferiore al valore minimo pari a 900,00 €/m² relativo alla quotazione immobiliare O.M.I. indicata per il quartiere dall’Agenzia del



Territorio, riferita al secondo semestre del 2016 per un'abitazione di tipo economico in un normale stato conservativo (Allegato n. 01).

Si è ritenuto, però, opportuno utilizzare i valori di mercato, visto che il mercato immobiliare è in una situazione di crisi per cui il valore OMI attualmente non trova piena corrispondenza.

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 oggetto della presente perizia è classificata al Catasto urbano di Genova alla Sezione urbana GEC, Foglio 11, Particella 494, sub 20, Zona censuaria 1, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 90 mq e Rendita Catastale di Euro 383,47 (Allegato n. 02, Visura per immobile).

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

- interno n. 4 del civ. 18 di Via del Lagaccio e vano scala condominiale;
- Via del Lagaccio;
- civico 20 di Via del Lagaccio;
- distacco con altro edificio residenziale.

Come si può vedere dall'Allegato n. 03 (Elenco immobili), il fabbricato è composto da n. 4 civici per un totale di 41 appartamenti che, da un punto di vista catastale, sono tutti in categoria A4 (abitazione di tipo popolare).

Sono anche presenti n. 6 unità immobiliari in categoria C1 (negozio) ed una unità in categoria C3 (laboratorio).

L'edificio è ubicato nel Municipio I, Centro Est, nell'unità urbanistica Lagaccio.

Il quartiere è il risultato di una pianificazione urbanistica iniziata a metà dell'Ottocento con la realizzazione di alcuni edifici residenziali costruiti sulla copertura del torrente che usciva dal lago artificiale, da cui il quartiere ha preso nome.



Uno di questi è rappresentato dall'edificio di cui fa parte il bene esecutato, realizzato come caseggiato per gli sfrattati per volere della Duchessa di Galliera.

L'urbanizzazione del quartiere è durata fino ai primi decenni del Novecento; il quartiere oggi si configura a destinazione residenziale, caratterizzata dalla presenza della dismessa Caserma Gavoglio, grosso complesso militare, dalla mancanza di parcheggi e con pochi esercizi commerciali di vicinato.

Come si può vedere dall'estratto della carta tecnica comunale (Allegato n. 04), il fabbricato è situato nella parte centrale di Via del Lagaccio, da cui si raggiunge la zona della stazione FF.SS. di Principe.

Da un punto di vista urbanistico, per quanto riguarda il P.U.C., l'edificio è ubicato in Ambito del territorio urbano AR-UR: "Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale", come evidenziato nell'Allegato n. 05.

2. Una sommaria descrizione del bene

L'unità immobiliare fa parte di un caseggiato composto da un doppio corpo edilizio con un ampio cortile interno utilizzato a parcheggio.

L'edificio, di sei piani fuori terra, ha la facciata esposta a Nord rivestita con lastre di ardesia mentre le altre hanno intonaco liscio, di colore rosso come si può vedere in una porzione di facciata meglio conservata, ed un fregio di archetti ciechi in stile neogotico, che corre tutto attorno al fabbricato; il tetto a falde è ricoperto da lastre di ardesia. L'ampio piazzale interno è destinato, abusivamente a parcheggio privato.

Alcuni condomini hanno disegnato sull'asfalto delle righe che considerano il limite del "loro" parcheggio; in realtà non hanno alcun diritto giuridico su detti spazi che sono condominiali. In prossimità dell'edificio è presente una fermata di linea dell'AMT, alcune attività commerciali, la chiesa di San Giuseppe e, nelle vicinanze, si trova la stazione ferroviaria di Principe.

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

- distacco con altro fabbricato;
- Via del Lagaccio;



- distacco con altro fabbricato;
- cortile interno.

Come si può vedere dalle foto, gli esterni e le parti comuni (Allegato n. 06) sono in uno stato di conservazione accettabile, ad eccezione della tinta delle facciate.

L'edificio ha quattro ingressi plurimi, con relativi vani scala distinti, a cui vi si accede dal cortile interno. Il portone è posto sul prospetto Ovest (prospetto secondario) ed è in alluminio con delle specchiature in vetro. Gli infissi alle finestre dei vari appartamenti sono di diverso materiale e presentano tutte delle persiane in tinta colore verde. L'atrio di ingresso del civico 18 presenta, a pavimento, delle piastrelle ceramiche, mentre le pareti sono finite ad intonaco tinto di giallo.

Dall'atrio si accede al vano scala che presenta alzate e pedate in marmo bianco e sono dotate di parapetto costituito da elementi metallici e corrimano in legno, ad eccezione del primo tratto, in corrispondenza dell'atrio, che è in muratura.

I pianerottoli dei vari piani hanno il pavimento in piastrelle ceramiche come l'atrio.

Al piano terra sono presenti dei circoli sociali e delle attività commerciali che si affacciano su Via del Lagaccio. L'appartamento è situato al secondo piano e presenta una doppia esposizione, ad Ovest ed ad Est.

La porta caposcala apre su un ingresso da cui si accede alle camere ed alla cucina; da questa si raggiunge il bagno senza passare per un disimpegno.

Una camera e il vano di ingresso si affacciano a Est, su Via del Lagaccio, mentre l'altra camera, il bagno e la cucina si affacciano a Ovest, sul cortile interno.

L'abitazione, come risulta anche dalla documentazione fotografica (Allegato n. 07), è in un buono stato di manutenzione ed ha le seguenti caratteristiche:

- l'altezza dei vani è pari a 3,10 m, tranne il bagno che un'altezza di 2,85 m;
- la porta caposcala è a doppia anta in legno non blindata;
- le porte interne hanno finitura in legno di bassa qualità;
- il pavimento è in piastrelle di ceramica a motivo floreale in soggiorno e bianche di più recente posa nel resto dei vani;



- le pareti ed i soffitti sono pitturati di bianco;
- la cucina ha un rivestimento in piastrelle di ceramica, limitato solo alla parete dove sono presenti i fuochi ed il lavello;
- il bagno è dotato di lavabo, mezza vasca, wc e bidet e le pareti sono rivestite di ceramica bianca fino ad un'altezza di 2,00 m;
- le finestre hanno infissi in legno tinto di bianco a doppia anta, tranne il bagno che ha un'unica anta, tutte con vetro semplice e dotate di persiane in pvc di colore verde;
- i caloriferi sono in alluminio;
- il riscaldamento è autonomo con caldaia posta in cucina;
- non è stata rilevata documentazione che attesti la certificazione degli impianti.

La superficie lorda dell'appartamento, considerando come superficie lorda quella comprensiva dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm e di metà dei muri di divisione con le altre proprietà, è pari a circa 91,00 m², mentre le superfici nette dei singoli vani sono:

| | | |
|---------------------------|---|---------------------------|
| Soggiorno | = | 18,75 m ² |
| Camera da letto patronale | = | 19,20 m ² |
| Camera da letto | = | 16,00 m ² |
| Cucina | = | 12,00 m ² |
| <u>Bagno 1</u> | = | <u>3,65 m²</u> |
| Totale | | = 69,60 m ² |

3. la proprietà attuale 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 n. 08):



1) dal 03/08/2010 ad oggi

con Atto del Notaio XXX, Repertorio n. XXXXX, trascritto a Genova il XX del Reg. Gen. e X del Reg. Part. (Allegato n. 09), il sig. XXX, ha acquistato la quota di 1/2 dell'intera proprietà dell'appartamento dalla sig.ra XXXXXXXX così unico proprietario del bene eseguito. (NOTA BENE: nell'atto il prezzo di vendita viene convenuto in XXX €, somma con la quale il XXX si accolla e si obbliga a pagare la quota parte di mutuo spettante alla XXX in estinzione ed a saldo del mutuo con la Unipol sottoscritto da entrambi, a partire dal XX);

2) Dal 31/05/2004 al 03/08/2010

con Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata dal Notaio XXX in data XXX, Repertorio n. XX, trascritto a Genova il XX del Reg. Gen. ed al XXX del Reg. Part., i sig. XXXX acquistano ognuno la quota di 1/2 dell'intera proprietà dell'appartamento dalla società XXX;

3) Dal 24/02/2003 al 31/05/2004

con Atto del Notaio XXX, Repertorio n. XX, trascritto a Genova il XX del Reg. Gen. e XXX del Reg. Part., il Comune di Genova cede i diritti reali a titolo oneroso la piena proprietà dell'appartamento eseguito alla XXX, precisa che l'XXX verrà una società per azioni cambiando nome in XXX. XXX;

4) Dal 29/07/1982 al 24/02/2003

con Atto del Vice Segretario Generale f.f. del Comune di Genova c. XXX, Repertorio n. XX, trascritto a Genova al n. XX del Reg. Gen. e n. XXX del Reg. Part., il Comune di Genova era l'unico proprietario dell'appartamento eseguito.



4. lo stato di possesso del bene.

L'appartamento è di proprietà per 1/1 dell'esecutato, sig. _____ X, nato a _____ nte _____ XXX

Da una verifica presso gli uffici dell'Anagrafe del Comune di Genova (Allegato n. 10, Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia), nell'appartamento hanno residenza oltre l'esecutato, i signori come di seguito elencati:

- _____ XX, nat _____ X
- _____ XXX a X
- _____ X a XX
- _____ nata il X _____ X

Il sig. _____ non risulta aver contratto matrimonio.

Durante il sopralluogo erano presenti nell'appartamento la signora X _____ e n. 2 uomini che dormivano; la signora mi ha detto che l'appartamento è occupato da loro tre e che pagano l'affitto alla sorella dell'esecutato il quale abita in altro appartamento di cui non conosce né l'indirizzo né la città.

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

Da una verifica con l'amministrazione del Condominio di Via Lagaccio, civv. 16-18-20-22, è risultato che l'esecutato ha contratto i seguenti debiti:

- anno 2014: _____ XXX €;
- anno 2015: _____ X _____ X
- anno 2016: X _____ + _____ (ordinarie) + _____ (personali) – (versate) = _____ X _____ ;
- anno 2017: _____ (+) _____ XX (previsione anno in corso) _____ XX €;
- anno 2016 (straordinarie) = _____

per un totale di _____ €, oltre ad interessi e spese legali.

Di seguito si riportano gli importi delle spese ordinarie di gestione degli anni 2014, 2015 e 2016, oltre a quella previsionale per il 2017:



- 1) Totale consuntivo spese di gestione ordinarie dal 01/01/2014 al 31/12/2014: _____ €;
- 2) Totale consuntivo spese di gestione ordinarie dal 01/01/2015 al 31/12/2015: _____ €;
- 3) Totale consuntivo spese di gestione ordinarie dal 01/01/2016 al 31/12/2016: _____ €;
- 4) Preventivo spese di gestione ordinarie dal 01/01/2017 al 31/12/2017: _____ €.

I millesimi di comproprietà condominiale risultano essere 15,74/1000. Non sono presenti vincoli di natura condominiale.

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

La documentazione ipocatastale agli atti risulta essere:

- Atto Amministrativo per ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di Unipol Banca S.p.A. contro l'esecutato, sig. _____ e la sig.ra _____ per un importo totale di Euro XX _____ di cui Euro _____ di capitale, a seguito di Atto del Notaio X _____ Repertorio n. _____ trascritto a Genova in data XXXX _____ n. _____ del Reg. Gen. e al n. _____ del Reg. Part. (Allegato n. 11). (N. B: a partire dal _____ le rate del mutuo sono a carico del solo _____ come indicato nell'atto di vendita. Il sig. _____ però, non paga le rate dal _____);
- Atto Giudiziario del _____, Repertorio n. X _____, trascritto a Genova in data _____ al n. X _____ del Reg. Gen. e al n. _____ del Reg. Part., per pignoramento immobiliare, a favore di Unipol Banca S.p.A. contro l'esecutato, per un importo precettato pari a _____ €, oltre a spese ed interessi.

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene.

A seguito di una ricerca presso l'Ufficio Visura del Settore Approvazione Progetti del Comune di Genova non è stato riscontrato alcun progetto edilizio per l'appartamento



in oggetto. Da una verifica presso l'Ufficio Condonò Edilizio, non risultano istanze di sanatoria, così come non è stata riscontrata la presenza di Decreto di Abitabilità.

Inoltre è risultato, tramite ricerca presso la Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici della Liguria, che l'immobile non è sottoposto alle disposizioni di tutela del D. Lgs. 490/99 art. 2 (già Legge 1089/39, art. 1).

Lo stato dell'appartamento (Allegato n. 12) presenta una difformità rispetto alla planimetria catastale presente agli atti e datata 30/01/1940 (Allegato n. 13). La difformità (Allegato n. 14: raffronto) consiste nella demolizione di pareti in corrispondenza dell'attuale accesso in cucina, che costituivano un piccolo disimpegno tra soggiorno, camera e cucina. Si dovrà, pertanto, procedere con la presentazione di Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) in Sanatoria ed al pagamento di sanzione pari a 1.000,00 €.

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.

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

La certificazione energetica è stata redatta dalla Certificatrice geom. Mauro Verdoia che ha attestato che la classe energetica dell'appartamento in oggetto è la "F" (Allegato 15).

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



comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

Il bene è di piena proprietà dell'esecutato.

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

Genova, 12/10/2017

Il C.T.U.



(ing. Massimo Galli)

Elenco allegati

- Allegato n. 01: Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I.
- Allegato n. 02: Visura per immobile
- Allegato n. 03: Elenco Immobili
- Allegato n. 04: Estratto Carta Tecnica Comunale
- Allegato n. 05: Estratto P.U.C.
- Allegato n. 06: Documentazione fotografica dell'esterno e delle parti comuni
- Allegato n. 07: Documentazione fotografica dell'appartamento
- Allegato n. 08: Visura storica per immobile
- Allegato n. 09: Atto di compravendita
- Allegati n. 10: Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia
- Allegato n. 11: Atto a garanzia di concessione mutuo
- Allegato n. 12: Planimetria dello stato attuale dell'appartamento
- Allegato n. 13: Planimetria catastale
- Allegato n. 14: Planimetria di raffronto tra stato attuale e planimetria catastale
- Allegato n. 15: Attestato di Prestazione Energetica

