

## **TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

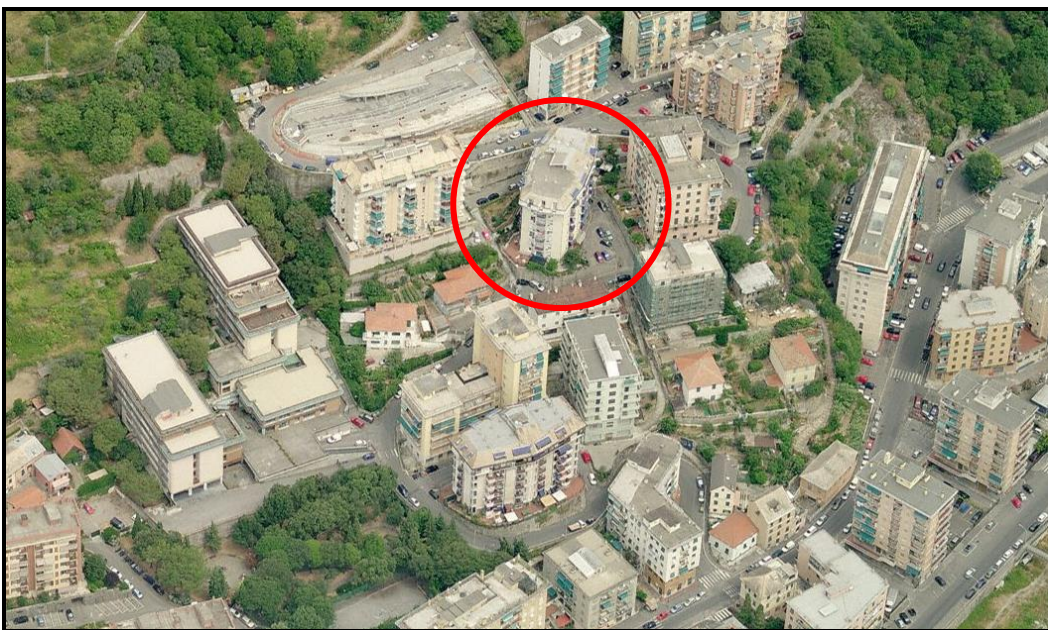
**G.E. Dott. DAVINI**

**R.E. n. 627/2013**

Giudizio di esecuzione promosso da

### **PERIZIA DI STIMA**

**Appartamento sito in Genova, Via G. De Vincenzi, civ. 38 int. 10**



## **PERIZIA DI STIMA**

dell'unità immobiliare sita in Genova, **Via De Vincenzi, civ. 38, int. 10.**

In data 25/02/2014, 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. Davini; dopo aver accettato l'incarico, ha prestato il giuramento di rito. A seguito di istanza di conversione del pignoramento depositata in data 13/05/2014, in data 26/05/2014 viene ordinata la sospensione delle operazioni peritali che sono state riprese a seguito dell'Udienza del 19/10/2016.

I quesiti di rito risultano:

- a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;
- b) provveda quindi alla stima sommaria 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 ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali; 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 pubblici uffici, previo avviso al creditore precedente, 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. 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;
4. 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso od i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

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 ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

5. 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.

6. 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 riscontrate irregolarità specificare il costo della loro eliminazione se possibile.

7. 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.

L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, ed 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.

## Risposte al Quesito

**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.*

La documentazione risulta completa.

**Quesito b):** *provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria.*

È stata effettuata una ricerca di mercato sia mediante le seguenti agenzie immobiliari della zona:

- RE/MAX Service Group;
- Affiliato Tecnocasa – Studio Molassana;
- Affiliato Fondocasa – Agenzia Genova Molassana,

sia mediante la banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio (Allegato 01).

Come si può vedere dal prospetto seguente, si è individuato un valore medio di mercato, riferito alla superficie commerciale, pari a 1.416 €/m<sup>2</sup>.

n. ord.	Vani	Sup. (mq)	Costo (€)	Classe energetica	Stato appartamento	piano	ascensore	balcone terrazzo	posto auto	coefficiente	Valore stato equivalente	€/mq
1	4	70	69.000	G	da ristrutturare	5 su 5	sì	sì	sì	1,020	70.380,00	1.005,43
2	4	78	108.000	G	normale	1 su 6	sì	sì	sì	0,850	91.800,00	1.176,92
3	5	70	114.000	G	normale	5 su 5	sì	sì	sì	0,850	96.900,00	1.384,29
4	5	74	118.000	G	da ristrutturare	5 su 5	sì	sì	no	1,200	141.600,00	1.913,51
5	6	85	160.000	G	normale	3 su 6	sì	sì	sì	0,850	136.000,00	1.600,00
											<b>media</b>	<b>1.416,03</b>

Nota												
Da ristrutturare					-20%							
Con posto auto					+15%							
Mancanza balcone/terrazzo:					-5% (esclusi gli appartamenti piano terreno)							
Mancanza di ascensore:					-15% (agli appartamenti dal 3° piano in su se privi di							
Il valore medio si riferisce ad un appartamento in stato normale con ascensore, balconi e giardino, caratteristiche tipiche dell'appartamento esecutato.												

Detto valore è stato determinato confrontando gli appartamenti in vendita, in base a parametri riferiti alle caratteristiche più significative, come lo stato di manutenzione,

il piano, la dotazione di balcone o terrazzo, di posto auto e di ascensore, con l'appartamento oggetto della stima che si presenta in uno stato normale di manutenzione, dotato di ascensore, balconi e giardino.

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  $1.416 \text{ €/m}^2 \times (1,00 - 0,10) = 1.275 \text{ €/m}^2$ .

Tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, viene applicata un'ulteriore riduzione del 10%, per cui otteniamo un valore di mercato pari a  $1.275 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = 1.150 \text{ €/m}^2$ .

Considerando una superficie commerciale dell'appartamento di  $101 \text{ m}^2$ , otteniamo un valore pari a  $1.150 \text{ €/m}^2 \times 101 \text{ m}^2 = 116.150,00 \text{ €}$ , valore che si arrotonda a **116.000,00 €** (diconsi centosedicimila euro virgola zero).

Il valore di mercato individuato è di poco superiore al valore minimo pari a  $1.100,00 \text{ €/m}^2$ , relativo alla quotazione immobiliare O.M.I. indicata per il quartiere dall'Agenzia del Territorio, riferita al primo semestre del 2016 per un'abitazione di tipo economico in un normale stato conservativo (Allegato n. 01).

**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 IV, Media Val Bisagno, nell'ex Circostrizione di Molassana, oggi unità urbanistica Montesignano e precisamente nel rione di San Gottardo.

L'abitato si presenta come un moderno quartiere e, come si può vedere dall'estratto della Carta tecnica comunale (Allegato n. 02), il fabbricato è sito sul versante destro della valle, a metà costa, lungo Via Giulia De Vincenzi, una traversa dell'asse stradale principale di fondovalle (ex Strada Statale 45, tratto di Via Piacenza), attraverso il quale si raggiunge il centro cittadino. Il caseggiato è composto da sette piani fuori terra e si trova nella parte più alta di Via De Vincenzi. La zona è

caratterizzata dalla forte presenza di edifici residenziali. Nei pressi del Condominio troviamo una scuola e dei giardini pubblici. Sono, invece, pochi i negozi presenti nella via; nella vicina Via Piacenza, raggiungibile in pochi minuti a piedi, si trovano i più svariati esercizi commerciali. Nella via passa la linea A.M.T. n. I21 con percorso circolare tra i rioni di Molassana e San Gottardo, mentre in Via Piacenza è presente la fermata delle linee n. 13 e 14 con cui si raggiunge il centro urbano (Porto Antico e Stazione Brignole).

Da un punto di vista urbanistico, per quanto riguarda il P.U.C. vigente, l'edificio è ubicato in zona AR-UR: "Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale" (Allegato n. 03).

Da un punto di vista catastale, il fabbricato, come indicato nell'Elenco immobili (Allegato n. 04), è composto da:

- n. 38 appartamenti di cui, n. 37 in categoria A/3 (abitazione di tipo economico) e n. 1 in A/4 (abitazione di tipo popolare);
- n. 27 cantine (categoria catastale C2);
- n. 2 autorimesse (categoria catastale C6)

e confina, partendo da Nord e procedendo in senso orario, con:

- Via De Vincenzi;
- distacco con il civ. 5 di Via De Vincenzi;
- distacco sul verde;
- distacco con il civ. 3B di Via De Vincenzi.

L'unità immobiliare è classificata al NCEU alla Sezione STA, Foglio 21, Particella 1797, sub 10, Zona censuaria 5, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6 vani e Rendita Catastale pari ad Euro 557,77 con graffato il mappale 1804 (giardino).

Il bene esecutato, come da visura (Allegato n. 05), è intestato ai signori:

- -----, in qualità di proprietaria per 1/2;
- -----, in qualità di proprietario per 1/2.

Si allega anche la visura storica a partire dal 1982 (Allegato n. 06).

L'edificio, come si può vedere dalle foto degli esterni e delle parti comuni (Allegato n. 07), è in generale in un buono stato di conservazione.

Il palazzo, costruito nel 1962 con semplici finiture e senza pregio architettonico, è tinteggiato di giallo, le finestre hanno le tapparelle grigie ed i balconi, presenti su tutte le facciate, hanno ringhiera verniciata di blu. L'edificio presenta il tetto a falde con la parte centrale piana, sotto la quale sono presenti degli appartamenti mansardati. Al piano terra, nella parte a Sud Ovest, sono presenti degli appartamenti, mentre nella parte Nord Est, sono presenti delle cantine e due box.

Il portone di accesso, posto sul prospetto Est, è in alluminio con delle specchiature in vetro. L'atrio di ingresso presenta a pavimento delle lastre di marmo ed alle pareti delle cornici con all'interno intonaco tinto di grigio, mentre il resto delle pareti e il soffitto sono in tinta bianca. Il vano scala, dotato di ascensore, ha pavimento in graniglia rossa e presenta un "lambrino" in intonaco grigio mentre il resto delle pareti e il soffitto sono in intonaco tinto bianco. Le pedate delle scale sono in marmo bianco mentre e le alzate sono in ardesia così come la zoccolatura. I ballatoi, invece, presentano a pavimento una graniglia rossa. La ringhiera di ballatoi e scala è in metallo tinta di blu. Gli appartamenti al piano terra ed alcuni del piano primo (tra cui il bene eseguito) hanno un giardino pertinenziale. L'accesso all'edificio avviene attraverso un breve tratto di strada che parte da Via De Vincenzi e, nei pressi dell'ingresso, sono presenti alcuni posti auto a disposizione dei condomini. Nella parte opposta all'ingresso è presente un distacco asfaltato con accesso carrabile.

L'abitazione, come risulta anche dalla documentazione fotografica (Allegato n. 08), è in un buono stato di manutenzione ed ha le seguenti caratteristiche:

- l'altezza dei vani è 3,00 m ad eccezione delle parti controsoffittate (ingresso, angolo cottura e disimpegno);
- l'angolo cottura e parte del bagno hanno il pavimento rialzato;
- la porta caposcala è ad anta unica in legno;
- le porte interne sono in legno di buona qualità;



- il pavimento è in piastrelle di ceramica chiara ad eccezione del bagno che è rosa;
- le pareti sono pitturate in tinta bianca;
- la cucina è del tipo in muratura ed ha un rivestimento in piastrelle di ceramica;
- il bagno è dotato di lavabo, doccia, wc e bidet;
- le finestre hanno serramenti in alluminio con doppio vetro e tapparelle;
- i caloriferi sono in alluminio di vecchio tipo;
- il riscaldamento è del tipo centralizzato;
- l'acqua calda è prodotta con calderina posta sull'esterno nel balcone del soggiorno;
- dalla documentazione visionata non risulta se gli impianti siano certificati o meno.

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 92 m<sup>2</sup>, mentre le superfici nette dei singoli vani sono:

Soggiorno	=	18,20 m <sup>2</sup>
Camera da letto matrimoniale	=	14,10 m <sup>2</sup>
Camera da letto singola	=	13,88 m <sup>2</sup>
Angolo cottura	=	5,44 m <sup>2</sup>
Pranzo	=	8,75 m <sup>2</sup>
Bagno	=	5,57 m <sup>2</sup>
Corridoio	=	7,35 m <sup>2</sup>
Disimpegno	=	2,89 m <sup>2</sup>
Ripostiglio	=	1,82 m <sup>2</sup>
Dispensa	=	1,65 m <sup>2</sup>
<u>Ingresso</u>	=	<u>4,25 m<sup>2</sup></u>
Totale		= 83,90 m <sup>2</sup>

Completano l'appartamento due balconi, uno in corrispondenza della camera da letto singola e uno in corrispondenza della zona giorno. Dai due balconi si accede al giardino, in parte pavimentato e dotato di aiuole.

Il giardino si sviluppa su diverse quote collegate da scalette. Nella parte centrale si trova un gazebo in legno. Nella parte a Nord si trova un cancelletto pedonale, attraverso il quale si giunge ad una strada che passa lungo il perimetro dell'edificio e si ricongiunge con Via De Vincenzi.

La superficie commerciale del bene è pari a 101,00 m<sup>2</sup> ed è data dalla somma delle superfici seguenti:

- superficie lorda appartamento = 92,00 m<sup>2</sup>
- superficie balcone – soggiorno = 0,87 m<sup>2</sup> (considerando 25% della superficie = 0,25 x 3,47 m<sup>2</sup>)
- Balcone – camera = 1,74 m<sup>2</sup> (considerando 25% della superficie = 0,25 x 6,96 m<sup>2</sup>)
- Giardino = 6,40 m<sup>2</sup> [considerando 15% della superficie fino a 25 m<sup>2</sup> = 0,15 x 25 m<sup>2</sup> = 3,75 m<sup>2</sup> + il 5% del resto della superficie (78 m<sup>2</sup> – 25 m<sup>2</sup> = 53 m<sup>2</sup>) = 0,05 x 53 m<sup>2</sup> = 2,65m<sup>2</sup>]

### **3. *lo stato di possesso del bene.***

L'appartamento, come da Atto del Notaio Bono Rosaria del 24/10/2008, Repertorio n. 56044/3260, registrato a Genova il 18/11/2008 al n. 415700/27393 (Allegato n. 09), è di proprietà per ½ dell'esecutata e per ½ del coniuge -----.

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

Il giorno 26/10/2016, come da comunicazione dell'Amministrazione, è stato riscontrato un debito della proprietà (-----) nei confronti del Condominio Via Giulia De Vincenzi 38, per un totale di 2.881,27 €.

Le spese ordinarie degli ultimi anni a carico della proprietà dell'appartamento sono state le seguenti:

- Anno 2012/13 = 1.330,40 €;
- Anno 2013/14 = 2.108,40 €;
- Anno 2014/15 = 2.435,69 €;
- Anno 2015/16 = 2.291,44 €.

Non risulta invece ancora quantificata la quota relativa alla spesa straordinaria per l'installazione dei contabilizzatori e delle valvole termostatiche, spesa che potrebbe essere valutata in 100 €/calorifero, per un totale di 500 €.

I millesimi di proprietà corrispondono a 28,52/1000.

*5. 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:

- Ipoteca iscritta a Genova il 18/11/2008 ai nn. 41571/8085 per un totale di 266.800,00 € in dipendenza di contratto di mutuo redatto a Genova in data 24/10/2008 dal notaio Bono Rosaria, a carico dei sig.ri ----- ed a favore della Banca ----- per la somma di 133.400,00 € e la durata di venti anni (Allegato n. 14). Da una verifica presso la filiale risulta che il pagamento delle rate del mutuo è regolare;
- Atto giudiziario del 28/10/2013 registro particolare n. 29093 e registro generale n. 22212, per verbale di pignoramento immobili repertorio n. 8413 del 21/08/2013 per la cifra di 62.957,24 € (erroneamente trascritte nel precetto 62.957,44 €), così suddivise come da precetto del 29/05/2013:

- Capitale, a seguito di sentenza n. 4523/12 a carico della sig.ra -----  
----- = 60.000,00 €;
- Importi liquidati in sentenza per spese processuali sostenute = 2.000,00 €;
- Cpa al 21% sugli importi liquidati = 80,00 €;
- IVA al 21% sugli importi liquidati comprensivi di Cpa= 436,80 €;
- Compenso per stesura precetto = 350,00 €;
- Addizionale al 4% sul compenso stesura progetto = 14,00 €;
- IVA al 21% su compenso comprensivo dell'addizionale= 76,44 €.

**6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene.**

Oltre al progetto di costruzione dell'intero condominio, contrassegnato con Prog. 2762 del 03/10/1962 (Allegato n. 15) ed il Decreto di abitabilità n. 482 del 22/02/1965 (Allegato n. 16), è stata riscontrata presso gli uffici di Visura Progetti del Comune di Genova, la presenza di una DIA in sanatoria n. 2207/1996 (Allegato n. 17: domanda, relazione tecnica ed elaborati progettuali), relativa ad opere abusive realizzate nel marzo del 1996, come si può vedere dalla Dichiarazione del sig. De Maria, il proprietario in quel periodo (Allegato n. 18). Le opere, relative alla costruzione di passerella in ferro che dal balcone del soggiorno conduce al giardino, sono state autorizzate con Provvedimento n. 17 del 22/01/1997 rilasciato dal Comune di Genova (Allegato n. 19). Nei disegni allegati alla DIA, la distribuzione interna corrisponde a quella del progetto iniziale. Non è, invece, presente nessuna

Istanza relativa alle modifiche interne che non hanno riscontro con la situazione attuale (planimetria, Allegato n. 20) e che invece sono corrispondenti alla planimetria catastale (Allegato n. 21) agli atti, aggiornata il 19/05/2008 dal geom. Zappalà Giovanni, iscritto al n. 2815, per conto della proprietà dell'epoca (Allegato n. 06, Visura storica). È da rilevare altresì che la parte destinata a giardino rappresentata nella planimetria catastale non corrisponde al catasto terreni (Estratto di mappa - vax, Allegato n. 22) né alla situazione attuale.

Risultando la distribuzione interna dell'appartamento differente rispetto a quella del progetto di costruzione (Allegato n. 23 – Planimetria di raffronto), si dovrà procedere con un'istanza di sanatoria. Non potendo accertare la data esatta di esecuzione dei lavori, si ritiene di considerare la data della presentazione dell'aggiornamento planimetrico del catasto (anno 2008) come quella attestante l'esecuzione. Per questo, si dovrà procedere con la presentazione di Comunicazione per opere eseguite (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 difformità non modificano la rendita catastale, in quanto a catasto la distribuzione interna dell'appartamento è corretta. L'aggiornamento planimetrico si rende invece necessario solo in quanto il giardino è rappresentato in modo non corrispondente né alla situazione reale né all'estratto di mappa del catasto terreni

(vax). Da una verifica presso l'Ufficio Condono Edilizio, non risultano istanze di condono per l'appartamento in oggetto.

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

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

L'Attestato di prestazione energetica è stato redatto dalla Certificatrice arch. Paola Segalerba che ha attestato la classe energetica dell'appartamento è la "G" (Allegato 24).

**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.*

Trattandosi di quota indivisa e vista la distribuzione planimetrica e la presenza di un secondo accesso da strada, si è valutata la possibilità di dividere l'unità immobiliare in due lotti funzionali.

Da un punto di vista edilizio si dovrà procedere con una C.I.L. Asseverata (artt. 3 e 6 del DPR 380/2001 e artt. 7 e 21bis della LR 16/2008), trattandosi di un frazionamento di unità immobiliare, che è riconducibile a manutenzione straordinaria.

Il progetto di frazionamento (Allegato n. 25) rispetta i requisiti richiesti dal Regolamento Edilizio Comunale e comporta le seguenti lavorazioni:

- realizzazione e demolizione di tramezze;

- apertura e chiusura varchi;
- realizzazione di n. 2 nuovi bagni, modificando quello esistente, dotati di lavabo, doccia, wc e bidet;
- realizzazione di scarichi per secondo angolo cottura;
- divisione di balcone con ringhiera metallica;
- posa di nuova pavimentazione nei vani interessati dalle modifiche murarie;
- tinteggiatura;
- modifiche agli impianti idrico sanitario, elettrico e riscaldamento;
- realizzazione di ventilazione forzata nel bagno cieco.

Gli alloggi derivanti dal frazionamento hanno le seguenti superfici commerciali:

➤ Appartamento “A” = 54,28 m<sup>2</sup>

che è data dalla somma delle superfici seguenti:

- superficie lorda appartamento = 52,91 m<sup>2</sup>
- superficie balcone = 1,37 m<sup>2</sup> (considerando 25% della superficie = 0,25 x 5,48 m<sup>2</sup>)

➤ Appartamento “B” = 46,42 m<sup>2</sup>

che è data dalla somma delle superfici seguenti:

- superficie lorda appartamento = 39,07 m<sup>2</sup>
- balcone = 0,87 m<sup>2</sup> (considerando 25% della superficie = 0,25 x 3,74 m<sup>2</sup>)
- giardino = 6,48 m<sup>2</sup> [considerando 15% della superficie fino a 25 m<sup>2</sup> = 0,15 x 25 m<sup>2</sup> = 3,75 m<sup>2</sup> + il 5% del resto della superficie (79,50 m<sup>2</sup> – 25 m<sup>2</sup> = 54,5 m<sup>2</sup>) = 0,05 x 54,5 m<sup>2</sup> = 2,73 m<sup>2</sup>].

Poiché si ottengono due appartamenti, il valore unitario, essendo le superfici minori, è maggiore dell’iniziale valore unitario riferito all’intero immobile.

Tenendo anche in considerazione che a lavori terminati i due appartamenti avranno finiture ed impianti migliori degli attuali, si considera un valore unitario pari a 1.350,00 €/m<sup>2</sup> per il quale si ottengono le seguenti stime:

➤ Appartamento “A” = 1.350 €/m<sup>2</sup> x 54,28 m<sup>2</sup> = 70.564,00 € che si arrotondano a 70.500,00 € (diconsi settantamilacinquecento euro virgola zero);

- Appartamento “B” =  $1.350 \text{ €/m}^2 \times 46,42 \text{ m}^2 = 60.346,00 \text{ €}$  che si arrotondano a 60.000,00 € (diconsi sessantamila euro virgola zero).

Il frazionamento comporterà costi che risultano essere pari a circa 22.500,00 €, così suddivisi:

- Lavori edili = 15.000,00 €
- IVA 22% sul costo dei lavori ( $0,22 \times 15.000,00 \text{ €}$ ) = 3.300,00 €
- Tariffa istruttoria C.I.L. Ass. = 32,00 €
- N. 2 Variazioni catastali = 100,00 €
- Oneri tecnico per CIL Asseverata (compreso cassa e IVA) = 3.172,00 €
- Oneri tecnico per n. 2 variazione catastale (compreso cassa e IVA) = 762,00 €
- Varie = 134,00 €

che dovranno essere suddivisi in quote percentuali proporzionali alla superficie:

- Appartamento “A” =  $22.500,00 \text{ €} \times 70.500,00 \text{ €} / (70.500,00 \text{ €} + 60.000,00 \text{ €}) = 12.155,17 \text{ €}$  che si arrotondano a 12.000,00 € (diconsi dodicimila euro virgola zero);
- Appartamento “B” =  $22.500,00 \text{ €} \times 60.000,00 \text{ €} / (60.000,00 \text{ €} + 70.500,00 \text{ €}) = 10.344,82 \text{ €}$  che si arrotondano a 10.500,00 € (diconsi diecimilacinquecento euro virgola zero).

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

Genova, 27/01/2017

Il C.T.U.



(ing. Massimo Galli)



## **Elenco allegati**

- ❑ Allegato n. 01: Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I.
- ❑ Allegato n. 02: Estratto Carta Tecnica Comunale
- ❑ Allegato n. 03: Estratto P.U.C.
- ❑ Allegato n. 04: Elenco Immobili
- ❑ Allegato n. 05: Visura per immobile
- ❑ Allegato n. 06: Visura storica per immobile
- ❑ Allegato n. 07: Documentazione fotografica dell'esterno e delle parti comuni
- ❑ Allegato n. 08: Documentazione fotografica dell'appartamento
- ❑ Allegato n. 09: Atto di compravendita
- ❑ Allegato n. 10: Certificato di residenza della sig.ra Peschiera del 2014
- ❑ Allegato n. 11: Certificato contestuale stato di famiglia, residenza e cittadinanza della sig.ra Peschiera del 2016
- ❑ Allegato n. 12: Estratto di matrimonio della sig.ra Peschiera e del sig. Altamura
- ❑ Allegato n. 13: Certificato di residenza del sig. Altamura del 2014
- ❑ Allegato n. 14: Atto a garanzia di concessione mutuo
- ❑ Allegato n. 15: Progetto edilizio di costruzione del fabbricato – prog. n. 2762/1962
- ❑ Allegato n. 16: Decreto abitabilità n. 482/1965
- ❑ Allegato n. 17: Progetto D.I.A. n. 2207/1996 (domanda, relazione tecnica ed elaborati progettuali)
- ❑ Allegato n. 18: Dichiarazione sulla data di realizzazione delle opere autorizzate
- ❑ Allegato n. 19: Provvedimento n. 17 del 22/01/1997
- ❑ Allegato n. 20: Planimetria dello stato attuale dell'appartamento e del giardino
- ❑ Allegato n. 21: Planimetria catastale
- ❑ Allegato n. 22: Estratto di mappa catasto terreni (Vax)
- ❑ Allegato n. 23: Planimetria di raffronto
- ❑ Allegato n. 24: Attestato di Prestazione Energetica
- ❑ Allegato n. 25: Planimetria del progetto di frazionamento