

Anno 2010

TRIBUNALE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Ill.mo Sig. G.E. Dott. **TUTTOBENE**

Parti nel procedimento N°. R.E. 737/2009 :

	DEBITORE ESCUTATO
	ESECUTANTE
Immobile residenziale sito in Mele Ge Via Gallinea, 57 int. 2 – Piano 1° (ora 59 B)	BENI ESPROPRIATI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
per la stima di beni immobili

codice :	EI-73-L -MELEGALLINEA57-160510	Udienza di nomina	12-03-10
Documento :	EI-73-REL-REV	Conferimento incarico	12-03-10
Data :	Genova, li 18 Aprile 2013	Termine consegna ctu	16-05-10
Firma :		Udienza comparizione :	30-06-10

INDICE

1. PREMESSE INTRODUTTIVE	3
1.1 INCARICO E QUESITO	3
1.2 BREVE CRONISTORIA DELL' ATTIVITA' SVOLTA	4
1.3 PARTI IN CAUSA E OGGETTO DELL'ESECUZIONE	4
2. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	4
2.1 DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE	4
2.2 ATTI MANCANTI O INIDONEI	5
3. DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI	5
4. STIMA DEI BENI	5
4.1 CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILIARI	5
4.1.1 PARAMETRI CORRETTIVI DELLA SUPERFICIE	5
4.1.2 PARAMETRI CORRETTIVI DEL VALORE UNITARIO.....	6
4.2 METODOLOGIA DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.....	7
4.3 PREZZO DI MERCATO	8
4.3.1 COEFFICIENTI CARATTERISTICI DELL' IMMOBILE	8
4.3.2 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	8
5. DIVISIBILITA' DEL BENE	8
6. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	8
6.1 DATI CATASTALI	8
6.2 CONFINI	9
6.2.1 APPARTAMENTO	9
6.2.2 PERTINENZE	9
6.3 PROVENIENZA E PROPRIETA'	9
7. DESCRIZIONE DEL BENE	9
7.1 UBICAZIONE	9
7.2 CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO EDILIZIO CUI L' IMMOBILE FA PARTE	10
7.3 CONSISTENZA	10
7.3.1 APPARTAMENTO	10
7.4 STATO DI CONSERVAZIONE	11
8. STATO DI POSSESSO DEL BENE	11
9. FORMALITA' GRAVANTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	11
10. FORMALITA' NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	11
11. REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE	11
11.1 REGOLARITA' EDILIZIA	11
11.2 REGOLARITA' CATASTALE	12
11.3 OSSERVAZIONE SULLO STATO DEI LUOGHI	12
12. ALLEGATI	12
12.1 ALLEGATI INTEGRANTI LA RELAZIONE	12
12.2 ALLEGATI SEPARATI	12

1. PREMESSE INTRODUTTIVE

1.1 INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto *Ing. Aldo Murchio*, con studio in Genova Via Siena 17 A, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova con numero di iscrizione 5061 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Genova, è stato nominato dall'III.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, con Provvedimento giudiziario, consulente Tecnico di Ufficio con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 cpc, 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 di raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali ;
- c) Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi :
 1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali;
 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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
 5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

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.

1.2 BREVE CRONISTORIA DELL' ATTIVITA' SVOLTA

In data 12-03-2010 lo scrivente, nel corso dell'udienza di rito del procedimento in epigrafe, veniva nominato dal G.E. quale esperto per la stima dell'immobile in questione. In base a tale incarico lo scrivente ha provveduto ad inoltrare immediatamente le istanze presso i competenti Uffici ai fini di ottenere le informazioni, i documenti a supporto della relazione e le certificazioni richieste. Si attivava inoltre a prendere contatti con l'esecutato allo scopo di poter visionare l'immobile. L'immobile è stato quindi visionato nel mese di Maggio 2010. Nel corso del sopralluogo lo scrivente poteva effettuare i dovuti accertamenti ed i rilievi necessari per la redazione della stima del bene.

1.3 PARTI IN CAUSA E OGGETTO DELL'ESECUZIONE

ESECUTATO		Proprietario dell'intero immobile
ESECUTANTE		Patrocinato di
INTERVENUTO		
IMMOBILE	Immobile sito in Mele Ge Via Gallinea, 57 - Piano 1° Int. 2	Quota di proprietà esecutata : 100%

2. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

2.1 DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La **documentazione ipocatastale** del ventennio relativa al predetto immobile viene annessa alla presente relazione nel fascicolo degli **ALLEGATI SEPARATI** assieme alla **scheda riassuntiva**. La data della trascrizione dell'atto esecutivo relativo al verbale di pignoramento degli immobili è del **14-01-2010** e pertanto da tale data decorre il ventennio per l'accertamento delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.

2.2 ATTI MANCANTI O INIDONEI

La documentazione prevista all'art. 567 cpc risulta **completa**. I certificati delle trascrizioni e delle iscrizioni relative all' immobile pignorato sono annessi in **Allegato Separato**, mentre l'estratto del Catasto, consistente nella visura e nella planimetria, sono annessi in **Allegato 2**.

3. DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI

Il bene stimando risulta allo stato attuale costituito da un unico lotto autonomo, trattandosi di un appartamento di civile abitazione non ulteriormente frazionabile in natura senza oneri e spese aggiuntivi stante la univocità dell'accesso e dei servizi, nonché la fruibilità del bene stesso nel suo complesso.

4. STIMA DEI BENI

4.1 CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILIARI

La stima del bene immobile verrà effettuata a "valore venale". Quest'ultimo sarà determinato sulla scorta dei valori di mercato della zona, tenuto conto delle caratteristiche, dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dell'edificio di cui l'immobile fa parte. Si terranno inoltre in considerazione il grado di finitura, l'ubicazione e le condizioni di manutenzione.

Con riferimento alla **zona** si terrà anche presente la vicinanza di negozi, mezzi pubblici, scuole, il grado di inquinamento e la rumorosità per traffico, nonché la facilità di parcheggio e la densità abitativa. In relazione all'**edificio** si considererà anche il numero di appartamenti in condominio, gli eventuali vincoli gravanti e le condizioni di accessibilità. Per quanto riguarda la **singola unità immobiliare** verranno prese in esame anche la superficie, l'accessibilità carrabile e l'appetibilità economica. Il valore, valutato in funzione dei parametri sopra citati, terrà in conto della superficie lorda, valutando l'incidenza dei muri perimetrali, nonché di eventuali superfici annesse, quali poggioni, giardini, terrazze o di vani esclusivi quali cantine e posti auto.

4.1.1 PARAMETRI CORRETTIVI DELLA SUPERFICIE

Premesso che la valutazione degli immobili fa capo alla "**superficie commerciale**" definita con **S_{COM}**, risulta opportuno chiarire i criteri di calcolo per conoscere i **mq commerciali** data una determinata configurazione immobiliare. Il dato di partenza è ovviamente la **superficie calpestabile** dell'appartamento opportunamente integrata di quota parte dei muri perimetrali, a seconda dello spessore, e delle tramezze interne divisorie, che va integrata con le altre superfici pertinenti all'immobile secondo una percentuale di contribuzione variabile a seconda della tipologia della

superficie stessa entro un fascia di valori in funzione del caso in esame. In particolare il calcolo si basa in linea di massima sulla tabella di cui in **ALLEGATO 4**.

Per la corretta attribuzione della percentuale di contribuzione va tenuto conto dei seguenti fattori :

- ← Le **murature portanti** accentuano col loro spessore la differenza tra superficie lorda e netta dell'appartamento, pertanto viene introdotto il coefficiente correttivo di struttura che compensa della la minor fruibilità dell'appartamento.
- ← Per le **superfici esterne annesse**, quali terrazze, lastrici solari e giardini privati, la percentuale di contribuzione è indirettamente proporzionale al variare della superficie dell'appartamento.
- ← Le **superfici esterne annesse** presentano un coefficiente di contribuzione maggiore quando sono attigue alla zona giorno, mentre risulta minore quando sono accessibili dalla zona notte o raggiungibili con una scala.
- ← Per le **cantine le soffitte** valgono concettualmente le stesse osservazioni relative alle superfici esterne.
- ← Alcune **parti condominiali** possono essere calcolate in rapporto ai millesimi condominiali di proprietà in relazione alla fruibilità dell'area. Tale concetto si applica principalmente ai grandi giardini condominiali che vengono idealmente rapportati ai giardini privati di metratura proporzionale alla quota di proprietà.
- ← A parità di caratteristiche intrinseche il coefficiente di utilizzabilità compensa una eventuale sproporzione tra vani utili e locali quali corridoi ed atri.
- ← Normalmente box e posti auto in cortile e garage sono valutati autonomamente.

4.1.2 PARAMETRI CORRETTIVI DEL VALORE UNITARIO

Il valore commerciale unitario della superficie dell'immobile risulta la media ponderata di alcuni coefficienti che tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità rispetto al *valore medio di mercato della zona* e che determinano così la variazione del valore venale nell'ambito di una medesima area commerciale. Tali coefficienti sono classificabili secondo tre categorie i cui valori limite sono specificati in **ALLEGATO 5** :

CATEGORIE	INDICE	COEFFICIENTI
Appartamento	Ka	Dimensionale (Ka ₁), esposizione (Ka ₂), luminosità (Ka ₃), affaccio (Ka ₄), accessibilità (Ka ₅), elevazione (Ka ₆), qualità materiali, manufatti, impianti (Ka ₇), fruibilità (Ka ₈)
Edificio	Ke	Vetustà (Ke ₁), qualità materiali, impianti, strutture (Ke ₂), riscaldamento (Ke ₃), densità abitativa (Ke ₄)
Ubicazione	Ku	Trasporto pubblico (Ku ₁), servizi pubblici (Ku ₂), parcheggio (Ku ₃), rumorosità (Ku ₄), ambientale (Ka ₅), viabilità (Ku ₆)

4.2 METODOLOGIA DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Con riferimento a tutto quanto esposto nella presente relazione, la stima viene eseguita sulla base dei seguenti dati :

Valore medio commerciale degli appartamenti della zona V_{MCZ} [€/mq], avendo desunto il valore medio dalla classificazione della zona in oggetto,

Parametri correttivi del valore unitario K_D, K_E, K_U (attribuendo un valore numerico ai sopraccitati coefficienti al caso in esame, per la valutazione di merito)

Superficie commerciale S_C ottenuta considerando l'immobile composto dai singoli componenti, pesati con opportuni coefficienti relazionali (sulla base del peso che ciascuna area coperta ha sul valore totale dell'immobile)

Il **Valore Commerciale dell'Immobile** V_{CI} , viene determinato quindi dalla formula :

$$V_{CI} = \{ V_{MCZ} * [(1 + \sum_{A=A,E,U} (K_n)/n) * S_C] * [K_D * K_L * K_V * K_R * K_M] * (K_{ME} / mm) * [1 - (K_P/p)] \}$$

essendo :

K_D il coefficiente di disponibilità (libero, locato con contratto, occupato,...)

K_L il coefficiente di redditività della locazione : rapporto tra reddito della locazione riferita al capitale investito e interesse medio bancario del medesimo investimento.

K_V il coefficiente di vincolo urbanistico (monumentale, paesaggistico, destinazione d'uso,...)

K_P il coefficiente di vincolo patrimoniale (servitù, gravami sulla proprietà,...) essendo p la quota parte della proprietà sulla quale ha riflesso il pregiudizio e K_p l'entità del pregiudizio.

K_R il coefficiente di regolarità edilizia e catastale (difformità con la consistenza rubricata presso gli uffici competenti, stato di eventuali condoni,...)

K_M il coefficiente di manutenzione in relazione allo stato di degrado del bene

K_{ME} il coefficiente di manutenzione in relazione allo stato di degrado dell'involucro edilizio e di tutti i beni condominiali relativi all'immobile oggetto di stima con riferimento all'imminenza di lavori esterni (tetto, facciata, rifacimento impianti comuni) che deprezzano proporzionalmente il valore dell'appartamento che subirà la quota di partecipazione in funzione dei millesimi condominiali

mm millesimi condominiali ovvero stima dell'incidenza sulle spese generali del condominio

4.3 PREZZO DI MERCATO

4.3.1 COEFFICIENTI CARATTERISTICI DELL'IMMOBILE

I parametri valutativi risultano così definiti :

- $V_{MCZ} \approx 800,00 - 1.400$ [€/mq] **ALLEGATO 6**
- Σ coefficienti relativi all'immobile : $K_A = \Sigma_{A=1...8} = + 0,15$ vedi **ALLEGATO 7**
- Σ coefficienti relativi all'edificio = $K_E = \Sigma_{E=1...4} = + 0,05$ vedi **ALLEGATO 7**
- Σ coefficienti relativi all'ubicazione : $K_U = \Sigma_{U=1...6} = + 0,25$ vedi **ALLEGATO 7**
- $\Sigma_{A=A,E,U} (K_n)/n = + 0,15$ vedi **ALLEGATO 7**
- Superficie commerciale S_C , essendo considerata l'area scoperta percentualmente incorporata nella superficie coperta :

Tipo di superficie	Estensione (mq)	Contribuzione (%)
Sup coperta	88	100
Locali accessori	-	-

$$S_C = \{Y_S * [(mq\ 88 * 100 / 100)] Y_U\} \approx 84\ mq$$

Essendo :

Coefficiente correttivo di struttura : $Y_S = 0,95$

Coefficiente di utilizzabilità : $Y_U = 1,00$

- $K_D = 1,00$ non esistendo contratti di locazione in corso verso terzi
- $K_L = 1,00$ non essendo il bene produttore di reddito
- $K_V = 1,00$ non incidendo il regime vincolistico con la commerciabilità del bene
- $K_R = 0,95$ rilevandosi necessaria una rivisitazione catastale edilizia
- $K_P = 0$ non rilevandosi vincoli patrimoniali
- $K_M = 1,00$ in considerazione dello stato di manutenzione del bene
- $K_{ME} = 1,00$ in considerazione dello stato di manutenzione dell'involucro edilizio
- $m_m \sim 1.000 / 1.000 = 1 = 1.000,00\ \%$

4.3.2 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il prezzo base di mercato risulta determinato come segue :

$$V_{CI} = \{ V_{MCZ} * [(1 + \Sigma_{A=A,E,U} (K_n)/n) * S_C] * [K_D * K_L * K_V * K_R * K_M] * (K_{ME} / m_m) * [1 - (K_P/p)] \}$$

$$= \{ [\frac{1}{2} * (0,8 + 1,4) * 10^3 * (-5\%)] * (1 + 0,15) * 84 \} * [1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,95 * 1,00] * [1,00] * [1 - 0]$$

$$V_{CI} = \text{€ } \#96.000,00\# \quad (\text{Euro Novantaseimila / centesimi } 0)$$

5. DIVISIBILITA' DEL BENE

Il bene risulta in capo all' esecutato al 100%.

L'immobile non è comodamente divisibile in natura . Si tratta di un appartamento per il quale l'ipotesi di una eventuale divisione in due unità immobiliari implica opere a modifica dell'attuale stato dei luoghi anche incidendo sulla fruibilità delle singole porzioni.

6. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

6.1 DATI CATASTALI

A seguito di una ricerca eseguita presso all'Ufficio Tecnico Erariale di Genova, risulta che il bene è censito come segue :

UNITA' IMMOBILIARE : Immobile Via Gallinea, 57 int. 2 – Mele GE

← Dati identificativi :

N.	Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno
1		14	84	8

← Dati di classamento :

Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Sup. cat.	Rendita
		A/3	1	4,5 vani		€ 313,75

← Indirizzo : Via Gallinea, 57 - Piano 1, int. 2 – Mele GE ;

← Partita : -

INTESTATI :

N	DATI ANAGRAFICI	Dir. e On. reali
1		Proprietà 1/1

In **ALLEGATO 1** viene annessa la visura “storica per immobile”, unitamente alla planimetria catastale, disponibili negli archivi del Catasto fabbricati dell’Agenzia del Territorio.

6.2 CONFINI

6.2.1 APPARTAMENTO

L'appartamento confina con la restante proprietà di _____ e/o aventi causa

6.2.2 PERTINENZE

Non sono annesse pertinenze

6.3 PROVENIENZA E PROPRIETA'

Allo stato attuale l'immobile risulta in capo per il 100% all' esecutato, che lo possiede essendogli pervenuto con atto di compravendita a rogito Notaio Sacco Giovanni del 08-10-2007 dal Sig. _____ con atto trascritto al REP n. 59497 in data 18-10-2007.

A quest'ultimo il bene pervenne con atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Castello in data 28-4-1988 Rep. N. 13887, registrato in Genova in data 16-05-1988 al n. 5466 e trascritto agli uffici dei RR. II di Genova in data 5-5-1988 R.P.n. 8725.

7. DESCRIZIONE DEL BENE

7.1 UBICAZIONE

L'ubicazione del bene oggetto della presente relazione si desume dallo stralcio planimetrico dell'area, che viene annesso in **ALLEGATO 1**.

Il civico 57 di Via Gallinea, attualmente designato dagli uffici dell'amministrazione comunale di Mele col numero 59 b, è un edificio ubicato in prossimità alla viabilità principale (strada verso il Turchino) che si raggiunge mediante la strada privata Via Gallinea.

Si faccia riferimento a tal proposito alle foto da 1 a 4 dell'Allegato 3.

I *servizi primari* della zona fanno capo al nucleo urbano di Mele.

I *servizi di trasporto pubblico* si trovano nella via di scorrimento principale ovvero nella direttrice che porta al Turchino.

7.2 CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO EDILIZIO CUI L' IMMOBILE FA PARTE

Con riferimento alle riprese fotografiche di cui in **ALLEGATO 3**, si descrivono le principali caratteristiche estetiche del complesso edilizio cui l'immobile fa parte.

Le strutture sono in muratura portante mista ed la copertura è piana.

L' edificio presenta caratteristiche popolari, finiture esterne ed interne essenziali , con sufficiente livello manutentivo ed in parte in corso di finitura.

L'accesso principale al complesso immobiliare è costituito da un cancello in ferro manuale (foto n. 5 e 6).

Le finiture delle aree interne comuni sono minime sia per i materiali utilizzati che per lo stato di manutenzione (foto n. 7).

I pianerottoli e le rampe di scale sono ridotti ed i piani non sono serviti da ascensore.

7.3 CONSISTENZA

7.3.1 APPARTAMENTO

L'appartamento, che è identificato con l'interno n. 2 ed è posto al primo piano (secondo piano fuori terra), ha una consistenza catastale di 4,5 vani catastali, come indicato nella visura catastale e nella planimetria catastale in **ALLEGATO 2**. La descrizione dell'immobile è riportata nel prosieguo procedendo in senso orario dalla porta principale di piano :

ingresso/soggiorno (foto n. 8), 2 camere (foto n. 12, 13 e 14), servizio (foto n. 9) , cucina (foto n. 10) corridoio (foto n. 11)

La stanza a nord, che non è indicata nella planimetria catastale, non è compresa nella consistenza dell'immobile e quindi non fa parte della consistenza posta in vendita.

Le finiture e gli impianti sono stati realizzati con materiali di medio pregio.

Il riscaldamento è autonomo.

Il locale accessorio esterno ove si trova la calderina non è compreso nella vendita.

La pavimentazione è in piastrelle di monocottura e le pareti sono tinteggiate in bianco.

7.4 STATO DI CONSERVAZIONE

I locali dell'appartamento si trovano tutti in uno stato di sufficiente manutenzione.

Non sono riconoscibili a vista palesi inconvenienti sulla statica delle parti strutturali. Non sono visibili crepe o segni di infiltrazioni meteoriche.

8. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Nel corso del sopralluogo è stato possibile accertare che l'immobile è utilizzato dall' esecutato e dai suoi familiari.

9. FORMALITA' GRAVANTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

La descrizione delle formalità a carico dell'acquirenti, da quanto è possibile evincere dagli atti ipocatastali citati nella certificazione notarile, è riportata nella scheda riassuntiva di cui in **ALLEGATO SEPARATO A.**

10. FORMALITA' NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

L'elenco delle formalità non opponibili all'acquirente sono elencate nella scheda di cui all' **ALLEGATO SEPARATO A.**

11. REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE

11.1 REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile risulta essere stato costruito anche settembre 1967 secondo le previsioni progettuali.

Alcune porzioni aggiuntive dell'edificio sono state realizzate con concessione edilizia n. 5/78 del 19/05/1978, altre opere sono state sanate con provvedimento del Sindaco di Mele n. 560 del 19-07-2007 e con permesso di costruire in sanatoria n. 3/2007.

11.2 REGOLARITA' CATASTALE

Lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo condotto nel corso delle operazioni peritali corrisponde con le risultanze planimetriche degli interni della mappa catastale. La stanza verso nord, la piccola area esterna/terrazzo e l'annesso locale tecnico, non fanno parte della consistenza in vendita.

Non risulta riportato in planimetria l'accesso dall'esterno nel soggiorno e neppure l'accesso all'appartamento verso la futura scala condominiale.

11.3 OSSERVAZIONE SULLO STATO DEI LUOGHI

Nell'edificio sono tuttora in corso lavori di ristrutturazione che stanno modificando gli accessi comuni e realizzando nuovi locali nell'area attigua a quella dell'int. 2

A completamento delle opere in corso di esecuzione nell'edificio, l'ingresso dell'appartamento in argomento dovrebbe avvenire mediante scala condominiale, senza ascensore e percorso comune, verso l'esterno.

In relazione alla nuova numerazione dei civici della via Gallinea risulta necessario variare anche a catasto il passaggio da 57 a 59 B, oltre all'aggiornamento della planimetria in relazione a quanto sopra esposto.

12. ALLEGATI

12.1 ALLEGATI INTEGRANTI LA RELAZIONE

Sono parte integrante della presente relazione d'ufficio i seguenti documenti :

- ALLEGATO 1** Documentazione catastale: visura + planimetria
- ALLEGATO 2** Stralcio planimetria toponomastica cittadina 1: 2.000
- ALLEGATO 3** Documentazione fotografica
- ALLEGATO 4** Parametri correttivi della superficie
- ALLEGATO 5** Parametri correttivi del valore unitario
- ALLEGATO 6** Valori medi di mercato dell'area
- ALLEGATO 7** Coefficienti di stima

12.2 ALLEGATI SEPARATI

Sono annessi quali allegati separati :

ALLEGATO SEPARATO A Scheda riassuntiva e documentazione ipocatastale

Ultimata la presente relazione, il sottoscritto C.T.U. si dichiara a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti in merito a quanto esposto.

Genova, lì 18 Aprile 2013

Il C.T.U.
Ing. Aldo Murchio