



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

FALLIMENTO EMINT

Avv.ti MINNITI / TROIANIELLO

Contro

G.E.: Dott. R. BRACCIALINI

Il sottoscritto **Geom. Giorgio Corio**
con studio in **Genova Via alla Porta degli Archi 10/2**
in data **19/04/2018** ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza.

LOTTO UNICO: Intera proprietà di appartamento composto da 4 vani catastali più accessori ubicato al piano quarto del civico 24 di Via Pellerano Murtula a Rapallo.

---OOOO---

SOMMARIO

- P. 3..... **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;
- P.3..... **QUESITO b)** “provveda quindi alla stima sommaria dell’immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria;
b.1 - Sulla determinazione dei valori unitari di mercato;
b.1.1 – Premessa
b.1.2- Assunzioni preliminari
- P.4..... b.1.3 – Valore di mercato
b.1.4 – Procedimento
b.1.5 – Comparabili
- P.5..... b.1.6 – Caratteristiche immobiliari utilizzate per la stima
- P.7..... b.1.7 – Tabelle dei dati e calcolo delle superfici marginali
b.1.7.2 – Analisi dei prezzi marginali
- P.9..... b.1.8 – Tabella di valutazione del MCA e valore di stima
- P.10..... b.2 - Sul valore dei beni pignorati;
- P.11..... **QUESITO c)** “Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell’immobile stimato in lotti autonomi:”
c.1 - Sulla identificazione dei beni comprensiva dei confini e dei dati catastali;
c.2 - sommaria descrizione dei beni;
c.2.1 - Caratteristiche zona;
- P.12..... c.2.2 - Caratteristiche zone limitrofe;
c.2.3 - Collegamenti Pubblici;
- P.13..... c.2.4 - Caratteristiche costruttive immobile;
- P.14..... c.2.5 - Caratteristiche metriche e specifiche lotto;
- P.15..... c.2.5.2 – Altre informazioni per l’acquirente
c.3 - sullo stato di possesso del bene;
c.3.1 - Proprietà attuale dei beni;
c.3.2 – Presenza di diritti reali;
c.3.3 – Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;
c.3.4 – Sullo stato di possesso del bene;
c.3.5 – Sulla presenza di vincoli od oneri;
- P.16..... c.4-5 – Sulle formalità vincoli e oneri che saranno cancellati o comunque non opponibili;
c.6 – sulla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, regime vincolistico e corrispondenza con le mappe catastali;
c.6.1 – regolarità edilizia e urbanistica;
- P.19..... c.6.2 – Regime vincolistico;
- P.21..... c.6.3 – Corrispondenza con le mappe catastali;
c.7) sulla suddivisione del bene in eventuali lotti autonomi;
- QUESITO d)** “nell’ipotesi in cui l’immobile non risulti vendibile il CTU proceda alle attività idonee a renderlo vendibile per il professionista delegato”;
- QUESITO e)** “accerti il CTU se la vendita va soggetta ad imposta di registro o, invece a IVA, accertando presso il competente Ufficio IVA – o acquisendo la documentazione contabile, che dovrà essere richiesta al debitore esecutato e di cui costui dovesse essere in possesso”;
- QUESITO f)** “nel caso si tratti di quota indivisa, dica, anzitutto 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 quota indivisa”;
- QUESITO g)** “il perito dovrà altresì procedere alla redazione dell’APE”
- QUESITO h)** “il perito indicherà infine, i valori minimi e massimi della valutazione OMI, precisando in quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l’immobile oggetto di stima”.

LOTTO UNICO:

Intera proprietà di appartamento composto da 4 vani catastali ubicato al piano quarto del civico 24 int. 17 di Via Pellerano Murtula a Rapallo.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

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;

a.1) Sulla completezza dell'istanza di vendita

A giudizio dello scrivente e per quanto di sua competenza, la documentazione può ritenersi completa. Segnalo tuttavia che l'indirizzo corretto non è Via F.lli Betti 24/17 riportato negli atti di causa, bensì Via Pellerano Murtula 24/17;

Sono state acquisite dallo scrivente le mappe del catasto terreni poiché utili alla corretta identificazione del bene.

QUESITO b)

"provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria;

b.1) Sulla determinazione del valore unitario di mercato;

b.1.1) Premessa

Il presente rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il valore di stima dell'immobile pignorato, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento ed a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione nonché le condizioni limitanti.

Tale rapporto finalizzato a perseguire, per quanto possibile considerato il particolare contesto di mercato in cui si colloca, gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto tendendo a seguire e mutuare gli standard di valutazione internazionali e nazionali, tra cui si citano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, gli IVS 2007 ed il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa III edizione 2005).

b.1.2) Assunzioni preliminari

La D.ssa P. Zampieri con provvedimento del 19/04/2018 nominava lo scrivente quale perito estimatore. Successivamente le operazioni si svolgevano secondo il seguente calendario:

Data	Fase e operazione peritale	Soggetto
02/05/18	Invio raccomandata per richiesta accesso	Perito estimatore
10/05/18	Ricezione raccomandata	Esecutata

22/05/18	Ispezione interna dell'immobile	Perito estimatore
22/10/18	Ricerca dati immobiliari comparabili	Perito estimatore

b.1.3) Valore di mercato

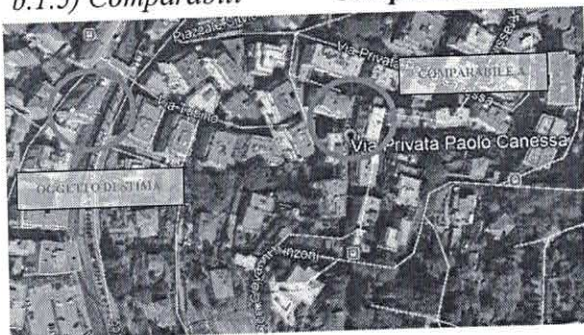
L'analisi della situazione immobiliare in cui si trova l'oggetto di stima ha permesso allo scrivente di operare, in questa circostanza, secondo le indicazioni degli *International Valuation Standards 2007 (IVS)* in base ai quali il valore di mercato è l'importo stimato per cui un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti abbiano agito con eguale capacità con prudenza e senza alcuna costrizione.

Considerate queste premesse, non tutte corrispondenti alla situazione in cui si trova l'immobile oggetto di stima, verrà quindi stimato il valore di mercato più probabile e poi adeguato alle circostanze secondo quanto richiesto nei quesiti.

b.1.4) Procedimento

Il *Market Comparison Approach* (MCA o metodo di confronto del mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, la cui contrattazione o il prezzo di proposta sono recenti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali e/o disponibili di mercato e delle caratteristiche dell'immobile, quali termini di paragone del confronto estimativo. Considerando che non si è potuto disporre di contratti registrati e conclusi la cui ricerca sarebbe stata laboriosa e costosa e non totalmente giustificata per la tipologia di incarico ricevuta, si è quindi considerato il prezzo di proposta sul mercato **ridotto del tasso di sconto medio pubblicato nel Bollettino della Banca d'Italia e determinato per il periodo in corso nell'11% circa**. Tale percentuale è quella media relativa allo sconto praticato dai venditori a fronte della cifra iniziale, poi non realizzata, richiesta in sede di proposta sul mercato.

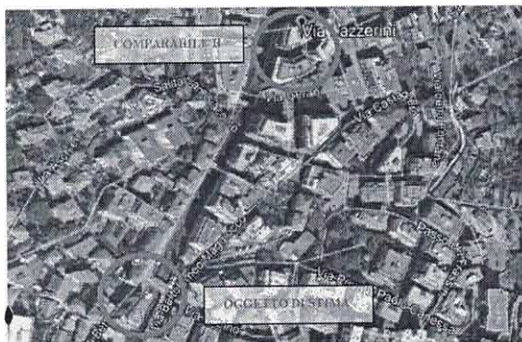
b.1.5) Comparabili **Comparabile A**



Tipologia Appartamento
Ubicazione Via Privata Canessa, Rapallo

Zona..... B2 Centrale / Zona costiera secondo OMI
 Tipo di dato Proposta di vendita
 Descrizione..... In stabile con ascensore appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, 2 camere bagno e 2 balconi
 Piano..... Rialzato
 Destinazione Residenziale
Data inserzione 12/10/2018
Prezzo proposto € 95.000
Prezzo ridotto con sconto..... € 84.550

Comparabile B



Tipologia Appartamento
 Ubicazione..... Via F.lli Betti – Via Lazzerini, Rapallo
 Zona..... B2 – Centrale / Zona Costiera secondo OMI
 Tipo di dato Proposta di vendita
 Descrizione..... In stabile con ascensore composto da ingresso, soggiorno, camera, cucina, bagno ripostiglio, 2 balconi, riscaldamento centralizzato.
 Piano..... Sesto di sette
 Destinazione Residenziale
Data inserzione 5/10/2018
Prezzo proposto € 115.000
Prezzo ridotto con sconto..... € 102.350

b.1.6) Caratteristiche immobiliari utilizzate per la stima

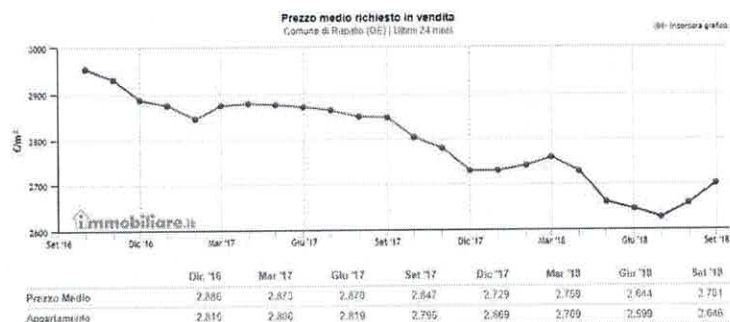
Considerato il segmento di mercato immobiliare (appartamenti in quartiere semicentrale) le caratteristiche usate per la stima sono le seguenti:

Data (DAT): La data della transazione è una caratteristica rilevata insieme al prezzo di proposta sul mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell’aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorni. Per determinare la variazione economica corrispondente alla differenza fra la data di rilevazione del comparabile e quella della stima è stato utilizzato il dato sulla variazione annuale dei prezzi disponibile sul sito “immobiliare.it” secondo cui

nell'ultimo anno i prezzi sono scesi mediamente del 5% circa.

Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/mq)

Nel mese di Settembre 2018 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.701 per metro quadro, contro i € 2.847 registrati il mese di Settembre 2017 (con una diminuzione del 5,13% in un anno). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'ingresso del comune di Rapallo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2016, con un valore di € 2.954 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è Luglio 2016 per un immobile in vendita sono stati richiesti € 2.626 per metro quadrato.



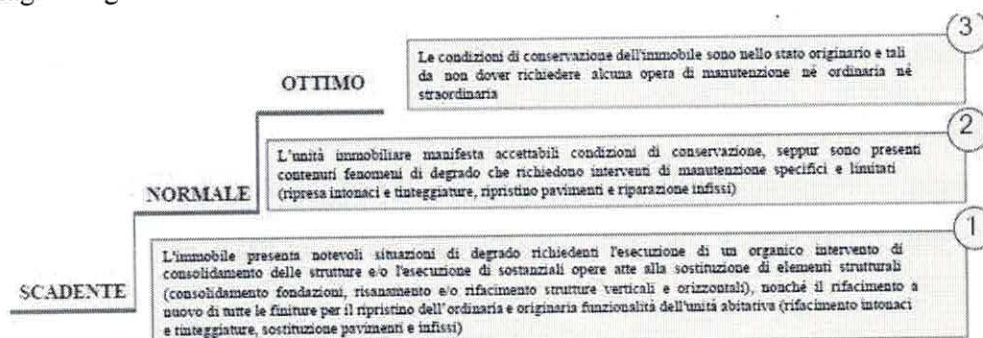
Superficie principale (S1): La superficie principale è una

caratteristica economica relativa ai locali di maggiore importanza componenti l'unità immobiliare. Unità di misura mq;

Superficie balconi (BAL): La superficie dei balconi è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta con il relativo indice mercantile. Unità di misura mq. Al fine di ragguagliare correttamente la superficie di dette pertinenze con quella principale si adottano i criteri del DPR 138/1998 secondo cui il balcone contribuisce a rettificare la superficie principale del 30%;

Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di *conservazione* delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità stessa.

Unità di misura: 1= scadente; 2=normale; 3=ottimo. La descrizione dei tre stati è dettagliata nell'immagine seguente.



Ai fini della presente stima l'oggetto di indagine è stato considerato in condizioni di manutenzione "scarse" mentre i due comparabili in condizioni "scarse" e "normali" solo per differenziare il livello delle finiture interne posto che l'immobile oggetto di stima, sebbene in condizioni consone all'uso, presenti ancora i materiali originari dell'epoca di costruzione mentre almeno uno dei due comparabili è stato oggetto di recenti interventi di manutenzione. Forfettariamente è stato stimato il passaggio

dallo stato peggiore a quello migliore in € 20.000, necessari a rendere l'immobile pignorato assimilabile per manutenzione a quello migliore assunto come comparabili.

Livello di piano (LIV): Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto della posizione in elevazione dell'immobile. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore. Il nomenclatore usato è il numero ordinale che contraddistingue il piano, considerando il terra = 0 e quindi salendo aumentando sempre di 1. Nel caso specifico, analizzando alcune inserzioni pubblicate in rete, si è potuto stimare che nella zona ogni passaggio al livello corrisponde ad aumento del 3,9% circa;

Impianti (IMP): la caratteristica relativa agli impianti tende a valutare la presenza o assenza di specifiche dotazioni impiantistiche nello stato in cui si trovano, valutando quindi le stesse con il relativo costo di costruzione a nuovo. Il nomenclatore usato è 0 = assente, 1 = presente. Nello specifico caso l'impianto in esame è quello di riscaldamento presente in tutti e tre gli immobili esaminati.

b.1.7) Tabelle dei dati e calcolo delle superfici marginali

b.1.7.1) TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	84.550,00	102.350,00	
Data (DAT) giorno/mese/anno	12/10/2018	05/10/2018	22/10/2018
Superficie principale (S1) mq	55,00	55,00	60,00
Superficie cantine (SUC) mq	0	0	0
Superficie balconi (BAL)	8	10	11
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=normale 3=ottimo	1	2	1
Livello di piano (LIV) n.	1	6	4
Servizi (SER)	1	1	1
Impianti di riscaldamento (IMP) 1=presente 2=assente	1	1	1
Ascensore	SI	SI	SI

b.1.7.2) ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale della caratteristica "DATA" (DAT)

Il prezzo marginale della data $p(DAT)$ è stimato, come detto, con il saggio di variazione giornaliero dei prezzi del segmento del mercato immobiliare in oggetto.

$$I(DAT) = 0,05 \text{ (5\%)} \text{ annuo da "immobiliare.it"}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(DAT) = 84.550,00 \times 0,05 / 365 = € 11,58/\text{giorno}$$

$$pB(DAT) = 102.350,00 \times 0,05 / 365 = \text{€ } 14,02/\text{giorno}$$

Prezzo marginale della caratteristica superficie (S1 e BAL)

$i(S1) = 1,00$ indice mercantile superficie principale

$i(BAL) = 0,30$ indice mercantile superficie balconi

Superfici oggetto di stima "subject"

Id	DESTINAZIONE	Sup. Commerc. (mq)	Indice mercantile	Sup. ragguagliata (mq)
S1	Superficie principale	60,00	1	60,00
BAL	Balconi	11,00	0,3	3,30
	Sup. ragguagliata tot.			63,30

Superfici comparabile A

Id	DESTINAZIONE	Sup. Commerc. (mq)	Indice mercantile	Sup. ragguagliata (mq)
S1	Superficie principale	55,00	1	55,00
BAL	Balconi	8	0,3	2,40
	Sup. ragguagliata tot.			57,40

Superfici comparabile B

Id	DESTINAZIONE	Sup. Commerc. (mq)	Indice mercantile	Sup. ragguagliata (mq)
S1	Superficie principale	55,00	1	55,00
BAL	Balconi	10	0,3	3,00
	Sup. ragguagliata tot.			58,00

Prezzi medi

Id	DESTINAZIONE	Comparabile A	Comparabile B	Subject
PRZ	Prezzo totale €	84.550,00	102.350,00	
SC	Superficie commerciale mq	57,40	58,00	63,30
PM	Prezzo medio a mq (€/mq)	1.473,00	1.764,66	

La determinazione del *prezzo medio minimo (PMM)* e del *prezzo medio massimo (PMX)* della superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile secondo cui, in termini operativi, si calcoleranno i prezzi medi scegliendo quello più basso che sarà il prezzo marginale. I prezzi delle superfici annesse e collegate saranno ottenuti moltiplicando il prezzo marginale precedentemente ottenuto per il relativo rapporto mercantile.

Prezzo medio minimo superficie principale = €/mq 1.473,00

Prezzo medio massimo superficie principale = €/mq 1.764,66

Si utilizza quindi il prezzo medio minimo (PMM) = €/mq 1.473,00

Prezzo marginale della superficie principale (S1)

$$p(SI) = 1.473,00 \times 1,00 = \text{€/mq } 1.473,00$$

Prezzo marginale della caratteristica balconi (BAL)

$$p(BAL) = 1.473,00 \times 0,30 = \text{€/mq } 441,90$$

Prezzo marginale della caratteristica livello di piano (LIV)

Come anticipato il passaggio da un piano all'altro comporta una variazione del prezzo di mercato del 9%. Si ha quindi un indice mercantile:

$pA(LIV) = 84.550,00 \times 0,039\% = 3.297,45 \text{ €/livello di piano}$. In questo caso il valore ottenuto sarà da aggiungere poiché il comparabile esaminato è ad un livello più basso, in edificio munito di ascensore.

$PB(LIV) = 102.350 \times 0,039\% = 3.991,65 \text{ €/livello di piano}$. In questo caso il valore ottenuto sarà da sottrarre poiché il comparabile esaminato è ad un livello più alto in edificio munito di ascensore.

Prezzo marginale della caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $P(STM)$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) ed eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). In questo specifico caso il preventivo di spesa per ricondurre l'oggetto di stima nelle condizioni dei due comparabili è stato stimato in € 20.000 (per interventi a bagno, cucina e impianti).

Prezzo marginale della caratteristica impianti (IMP)

Il prezzo marginale della caratteristica impianti $P(IMP)$ tende a valutare la presenza o assenza di specifiche dotazioni impiantistiche nello stato in cui si trovano, valutando quindi le stesse con il relativo costo di costruzione a nuovo. Il nomenclatore usato è 0 = assente, 1 = presente. Nello specifico caso l'impianto in esame è quello di riscaldamento, presente in tutti e tre gli immobili. Quindi tale dato non influenzerà in alcun modo la stima.

b.1.8) TABELLA DI VALUTAZIONE DEL MCA E VALORE DI STIMA

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un aggiustamento al prezzo totale (PRZ) pari al *prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata*. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre tra l'immobile oggetto di stima (*subject*) e l'immobile di confronto.

ID	Prezzo e caratteristica	Subject	Comp. A	Diff.	P. Marg.	Valorizz.
PRZ	Prezzo totale €					84.550,00
DAT	data giorni	10/10/2018	22/10/2018	12	11,58	138,96
S1	sup. principale mq	60,00	55,00	5	1.473,00	7365,00
BAL	Superficie balconi mq	11	8	3	441,90	1.325,70
STM	Stato manutenzione	1	1	0	20.000,00	0

LIV	livello di piano	6	R	6	3.297,45	19.784,70
IMP	riscaldamento	1	1	0	0	0
Prezzo corretto						113.164,36

Comparabile A

Comparabile B

ID	Prezzo e caratteristica	Subject	Comp. B	Diff.	P. Marg.	Valorizz.
PRZ	Prezzo totale €					102.350
DAT	data giorni	05/10/2018	22/10/2018	17	14,02	238,34
S1	sup. principale mq	60	55	5	1.473,00	7.365,00
BAL	Superficie balconi mq	11	10	1	441,90	441,90
STM	Stato manutenzione	1	2	-1	20.000,00	-20.000,00
LIV	livello di piano	4	2	2	3.991,65	7.983,30
IMP	riscaldamento	1	1	0	0	0
Prezzo corretto						108.378,24

Valore di stima

Determinati i valori di cui sopra occorre effettuare la media pesata in modo che il valore finale risenta maggiormente del valore più elevato.

Quindi considerato che il valore del comparabile 1 rappresenta il 51% del totale e quello del comparabile 2 il 49% si avrà il valore ponderato (o atteso) pari a:

€ 113.164,36 x 0,51 + 108.378,24 x 0,49 = € 110.819,16 arrotondati a **€ 110.819,00 che corrispondono al valore di stima in regime di libero mercato.**

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza come in questo caso. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$ che si calcola tra il prezzo massimo (P_{max}) e il prezzo minimo (P_{min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso trattato è pari a:

$d\% = (113.164,36 - 108.378,24) / 113.164,36 = 0,04\% < 5\%$, dove il 5% rappresenta lo scarto massimo accettato dagli IVS.

b.2) Sul valore dei beni pignorati;

Il valore definitivo del bene espropriato sarà quindi stabilito in base alle correzioni sul prezzo di stima considerando sia l'abbattimento forfettario del 10% in relazione alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti

sia il costo per eventuali sanatorie e rimozione delle opere abusive per ricondurre l'immobile allo stato autorizzato.

Valore appartamento in regime di libero mercato =	€	110.819,00-
Valore ridotto per assenza di garanzia dai vizi: € 110.819,00 x 10% =	€	11.081,90-
Pratica per sanatoria opere interne art. 22 L.R. 16/08	€	<u>1.000,00</u>
Da cui si ottiene:	€	98.737,10

Che arrotondati a € 98.737 corrispondono al valore finale di stima del lotto.

QUESITO c)

"Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:"

c.1) Sulla identificazione dei beni comprensiva dei confini e dei dati catastali;

Come anticipato in epigrafe il lotto in esame si compone di un appartamento di vani 4 catastali ubicato al piano IV, int. 17 del civ. 24 di Via Pellerano Murtula a Rapallo. Il fabbricato è censito al Catasto Edilizio Urbano secondo il dettaglio seguente (vedi all. "1"):

Mappale 1177 sub 26 del foglio 24 del Comune di Rapallo, categoria A/3 di classe 5, consistenza vani 4, superficie catastale mq 62 e rendita pari a € 640,41. L'indirizzo iscritto a catasto è Via F.lli Betti 24, piano 4 int. 17. Tale indirizzo non è corretto poiché la via in cui si trova l'edificio è Pellerano Murtula civ. 24 mentre, a poca distanza, si trova anche Via F.lli Betti 24 che però è relativa ad altro fabbricato.

A confini:

NORD: Sottostante Via F.lli Betti;

NORD EST: appartamento int. 18 e vano scale;

SUD EST: appartamento int. 16;

SUD: distacco;

OVEST: distacco e Via F.lli Betti;

SOPRA: appartamento;

SOTTO: appartamento.

Al Catasto Terreni del Comune di Rapallo è contraddistinto dalla particella 501-502-1364 del foglio 24 (all. "3").

c.2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE.

c.2.1 - Caratteristiche zona:

La zona in cui ricade il lotto oggetto di stima si trova nel comune di Rapallo in zona a ridosso delle prime colline a nord, del centro cittadino e del lungomare a sud che distano dal fabbricato circa m 500. Difatti la zona è catastalmente definita "centrale / zona costiera e centro storico" sebbene, a differenza di parte dell'abitato più a sud, sia contraddistinta dalla presenza di edifici in condominio

realizzati in epoca di intensa, e spesso poco controllata, espansione urbanistica compresa fra gli anni '60 e '70.

Si tratta di una dal connotato residenziale di qualità variabile ed anche variegata dal punto di vista architettonico sebbene, come già detto, la tipologia prevalente sia quella intensiva in condominio. Per quanto riguarda le infrastrutture, si segnala la comodità a tutti i servizi generali, alle principali attività economiche ed alle zone più turistiche di Rapallo che possono essere raggiunte a piedi.

Gli edifici sono caratterizzati da prevalente presenza di abitazioni, spesso adibite a seconda casa, ed attività commerciali poste principalmente ai piani strada, così come sono presenti gli studi professionali.

È altresì da evidenziare che il fabbricato, così come tutta la via Pellerano Murtula, si trova edificata sull'argine destro del Torrente San Francesco in area definita a rischio idraulico molto elevato e inondabile con tempo di ritorno pari a 50 anni, corrispondente al più breve nella scala utilizzata dalla Regione Liguria per la pianificazione e tutela del territorio. Da ciò si desume che il fabbricato, come tutta la zona posta sulle due sponde del Torrente San Francesco è ad elevato rischio di inondazione ed idraulico in generale.

c.2.2 - Caratteristiche zone limitrofe:

L'area in esame è di fatto definita a sud da un confine fisico costituito dalla ferrovia ed a nord – nord est dalle colline che sovrastano il golfo. Quindi nella fascia compresa dalla ferrovia sino alle pendici delle adiacenti alture, il cui limite può essere fatto coincidere con l'autostrada A12, la zona è omogenea. Spostandosi invece a nord i nuclei abitativi divengono gradualmente più sparsi sino a connotarsi con le caratteristiche tipiche degli insediamenti liguri dell'entroterra. Oltrepassando la ferrovia a sud si trovano ancora edifici risalenti ai periodi di espansione urbanistica affiancati però dal nucleo del centro storico e dalle tipologie tipiche del lungomare.

c.2.3 - Collegamenti pubblici:

La zona è servita dai mezzi pubblici di trasporto ed è caratterizzata dalla presenza di posti auto pubblici in misura non sempre sufficiente a coprire il fabbisogno degli abitanti soprattutto nel periodo estivo data la vicinanza con il mare che, come già detto, può essere raggiunto a piedi. La zona in oggetto si trova a circa m 500 dalla stazione ferroviaria che può essere raggiunta a piedi percorrendo Via Pellerano Murtula sino a Piazza Molfino.

c.2.4 - Caratteristiche costruttive:

Caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	Muratura
<i>Solai</i>	Ferro e laterizio
<i>Copertura</i>	Piana ma non ispezionata
<i>Scale</i>	Interne in muratura
<i>Balconi / Terrazzi</i>	Soletta in ferro e laterizio
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. esterna</i>	La pavimentazione esterna riveste la sommità dell'argine destro del Torrente San Francesco che corrisponde alla viabilità pedonale con cui confina il civ. 24 in esame. In pratica il passaggio pedonale avviene sulla sommità dell'argine
<i>Pareti esterne</i>	Il piano terreno è rivestito in lastre di travertino, mentre i livelli superiori, separati dai marcapiano in colore grigio, sono tinteggiati in colore giallo chiaro. Le condizioni sono generalmente buone.
<i>Portone atrio</i>	Il portone esterno è in alluminio e vetro a doppia anta.
<i>Scale</i>	I gradini delle scale sono rivestiti in marmo, i cosciali delle rampe sono tinteggiati in colore bianco ed i pianerottoli sono rifiniti con piastrelloni in graniglia. Le scale sono protette da ringhiere in ferro composte da bacchette verticali ed orizzontali verniciate di bianco sormontate da corrimano in plastica di colore rosso. Le pareti sono tinteggiate in colore chiaro e il tutto è in buone condizioni di manutenzione.
<i>Porta caposcala</i>	La porta di accesso all'alloggio è in legno non blindata di spessore pari a cm 5.
<i>Infissi esterni</i>	Si tratta di infissi in legno e vetro singolo in condizioni accettabili sebbene risalenti all'epoca di costruzione del palazzo
<i>Infissi interni</i>	Porte in legno tamburato con pannello centrale in vetro smerigliato in condizioni accettabili anche in relazione alla vetustà
<i>Cucina</i>	Locale di forma irregolare a sé stante rivestito in piastrelle bianche di ceramica e tinta di colore bianco al di sopra del rivestimento. Il pavimento è rivestito con piastrelle rettangolari da cm 5 x 10 di colore celeste. La cucina è collegata ad un balcone tramite una porta finestra. I materiali e le finiture sono vetuste sebbene in condizioni d'uso idonee alla destinazione.

<i>Bagno</i>	Il servizio igienico è dotato di lavabo, w.c., bidet e vasca da bagno. I rivestimenti verticali, compresi quelli della vasca da bagno, sono in piastrelle rettangolari 5 x 10 di colore rosa mentre il pavimento è rifinito con piastrelle in ceramica nere con screziature che riprendono i motivi del marmo. Le finiture, i servizi e le rubinetterie sono vetuste sebbene anch'esse, come il resto dell'immobile, in stato di manutenzione e conservazione idoneo all'uso.
<i>Pavimenti</i>	L'ingresso e i disimpegni sono rifiniti in graniglia mentre il soggiorno e la camera da letto in parquet. I pavimenti, sebbene risalenti alla costruzione del palazzo, sono stati ottimamente conservati e trattati.
Impianti	
<i>Citofonico</i>	Si
<i>Ascensore</i>	Si
<i>Gas</i>	Si
<i>Elettrico</i>	Si
<i>Fognatura</i>	Si
<i>Idrico</i>	Si. L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno elettrico da litri 80 installato in bagno
<i>Telefonico</i>	Si
<i>Termico</i>	Centralizzato con radiatori in alluminio e/o ferro a parete.
<i>Altro</i>	Appartamento mai rimodernato ma in condizioni di manutenzione più che accettabili ed abitabile.

c.2.5 - Caratteristiche metriche e specifiche lotto:

c.2.5.1 – Caratteristiche fabbricato

L'immobile fa parte di un edificio realizzato nella prima metà degli anni '60 nel vertice del triangolo costituito dall'unione di Via F.lli Betti e Via Pellerano Murtula, di forma quindi trapezoidale con il fronte est, ove si apre il portone d'accesso del civico 24, prospiciente il Torrente San Francesco (foto 1-2) dal quale è separato per soli m 2,20 circa dal solo camminamento pedonale esterno che costituisce la parte pedonale di Via P. Murtula (foto 2). Il fronte nord confina invece con Via F.lli Betti, quello nord est con l'innesto fra Via Betti e Via Murtula (foto 3-4) mentre quello sud fronteggia un distacco su un caseggiato simile. Lo sviluppo in altezza conta 7 piani fuori terra.

Nello specifico l'appartamento int. 17 posto al 4° piano dello stabile, è accessibile dal portone civ. 24 raggiungibile dalla parte pedonale di Via Murtula, (foto 1-2) ed è composto da ingresso (foto 7-8), ripostiglio (foto 9) cucina (foto 13-14), soggiorno / pranzo (foto 15-16), bagno (foto 17-18) e camera da letto doppia (foto 10-11). La cucina espone sul distacco lato sud ovest (foto 23-24), il soggiorno è d'angolo (foto 20-21-22), il WC e la camera espongono entrambe su Via Betti (foto 21).

L'alloggio non gode di una vista particolarmente panoramica ma è comunque luminoso con visuale aperta dal balcone d'angolo del soggiorno dal quale si può seguire con lo sguardo buona parte dell'alveo del Torrente San Lorenzo verso sud (foto 20). La superficie utile è pari a circa mq 51, quella lorda a mq 60 circa mentre quella commerciale è di mq 63,30 che comprende la quota parte dei due balconi di superficie pari a mq 2,75 (cucina) e mq 8,25 (soggiorno). L'altezza interna è di m 2,83.

Ulteriori dettagli sono contenuti nel rilievo allegato sub doc. "11".

c.2.5.2 – Altre informazioni per l'acquirente

L'esame dei rendiconti amministrativi ha permesso di appurare che le spese di gestione dell'immobile sono state per il 2017 di € 1.787,92 mentre è stata preventivata per il 2018 una spesa di € 1.183,51. Il pagamento delle spese di amministrazioni avviene in due rate con scadenza 1° luglio e 1° febbraio. Dall'esame della documentazione fornita non pare risultino debiti.

c.3) *SULLO STATO DI POSSESSO DEL BENE.*

c.3.1 – *Proprietà attuale dei beni*

La proprietà del bene è in capo all'attuale debitrice che non vi risiede (come da certificato allegato sub doc. "6"). La titolarità del bene è stata conseguita in virtù dell'atto di compravendita Rep. 106.332 del 13/09/2003 a firma Notaio Farolfi in Santa Margherita Ligure, con il quale l'attuale proprietaria acquistava il bene dal sig. Negri Alberto (all. "5").

c.3.2 – *Presenza di diritti reali.*

A seguito dell'esame dell'atto non si è riscontrata traccia di diritti reali.

c.3.3 – *Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni.*

Il sig. Alberto Negri, dante causa della attuale proprietaria, pervenne alla proprietà a seguito di successione della sorella Negri Maria trascritta a Chiavari il 16/08/2003 al N. 9.433 R.G. e al N. 7.146 R.P.. La sig.ra Negri Maria Pia aveva a sua volta acquistato l'immobile con atto N. 15.054/10.659 di Repertorio del 13/03/1965 a firma Notaio Garbarino di Rapallo, registrato a Rapallo 26/03/1965 al n. 238 vol 164, trascritto a Chiavari il 29/03/1965 al n. 1.480 R.G. e N. 1.215 R.P. (per i dettagli si veda l'atto di provenienza sub doc. "5").

c.3.4 – *Sullo stato di possesso dei beni*

Allo stato attuale l'immobile risulta libero. All'accesso dello scorso 22/05/18 era presente la proprietaria.

c.3.5 – *Sulla presenza di vincoli od oneri*

Le ricerche effettuate non hanno permesso di individuare vincoli o oneri così come non è stato possibile risalire a procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato se non a quello a cui la presente fa riferimento.

c.4 e 5 – Sulle formalità vincoli e oneri che saranno cancellati o comunque non opponibili.

Si sono individuate le seguenti formalità (all. "4"):

- TRASCRIZIONE del 02/02/2018 - Registro Particolare 921 Registro Generale 1155, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 185 del 15/01/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

c.6 – SULLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, REGIME VINCOLISTICO E CORRISPONDENZA CON LE MAPPE CATASTALI.

c.6.1 – Regolarità edilizia e urbanistica

c.6.1.1 – Fabbricato.

Il fabbricato oggetto di indagine ricade in zona AR-B-uc del vigente P.U.C. dove sono consentiti i principali interventi edilizi come da norme di zona allegate sub doc "10".

Per quanto riguarda l'aspetto puramente edilizio, la ricerca eseguita presso l'ufficio comunale ha permesso di accertare che la costruzione del caseggiato è stata autorizzata con provvedimento n. 1088 del 8/3/1962 (all. "7") e che lo stesso è stato dichiarato abitabile con permesso n. 1087 del 02/01/1964 (all. "9").

La planimetria catastale (all. "2") è stata quindi depositata in data 29/1/1964, quindi dopo 27 giorni dalla data di rilascio del permesso di abitabilità.

Il sopralluogo eseguito in data 22/05/2018 ha permesso di accertare che lo stato di fatto (all. "11") è difforme da quanto autorizzato nel 1962 (vedi estratto progetto sub all. "8") in termini di suddivisione interna, superficie complessiva e aspetto esterno (vedi sovrapposizione sub doc. "12").

La planimetria catastale è invece corrispondente con lo stato di fatto (all. "2" e all. "13").

Nello specifico si rilevano le modifiche più consistenti alla dimensione della camera da letto, dell'ingresso e del bagno, oltre all'avvenuta realizzazione di un balcone ad angolo in luogo di quello accessibile solo dalla camera in condivisione con l'attiguo interno 18. Quindi secondo il progetto del 1961 la superficie lorda dell'alloggio era di circa mq 62 e quella dei balconi circa mq 9 complessivi, per una superficie commerciale pari a mq 65 circa.

Secondo invece il rilievo eseguito dallo scrivente ed anche in base alla planimetria catastale del 1964, contemporanea quindi dell'abitabilità, la superficie lorda dell'alloggio è di mq 60 circa e quella dei balconi circa mq 11, per una superficie commerciale complessiva di mq 63 circa.

Quindi da ciò si individua uno scarto di circa mq 2 in meno rispetto a quanto autorizzato, oltre alla modifica esterna più evidente consistente nell'avvenuta realizzazione di un balcone ad angolo laddove non vi doveva essere e nella mancata realizzazione della balconata in comune con il confinante alloggio.

Dalla foto 4 si evince anche come tale intervento sia stato esteso a tutto il palazzo non riguardando quindi il solo immobile pignorato. Di conseguenza l'eventuale sanatoria non potrebbe essere eseguita dal solo proprietario del bene di cui alla presente stima bensì dal condominio con un progetto unitario che interessi tutto lo stabile.

A proposito delle modifiche interne si rileva che le misure indicate a progetto riguardano solo i lati dei locali corrispondenti al perimetro. Mancano invece le quotature delle pareti ed ambienti verso l'interno della costruzione. Ciò potrebbe far pensare che l'attenzione del progettista si fosse concentrata sul rispetto della volumetria massima edificabile, riservandosi invece la possibilità di apportare modifiche interne in sede di costruzione. Ciò parrebbe anche dimostrato dalla planimetria catastale del 1964, depositata 27 giorni dopo l'ottenimento dell'abitabilità, che corrisponde in linea di massima allo stato rilevato ma non al progetto approvato nel 1962.

Quindi a giudizio dello scrivente la pratica di sanatoria, comunque indispensabile, dovrebbe essere predisposta con due procedure separate, di cui la prima potrebbe riguardare le opere interne eseguite nell'appartamento prima del 17/03/1985 secondo quanto stabilito all'art. 22 della L.R. 12/2008 e s.m.i.:

Art. 22.

(Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005)

1. Per le opere interne alle costruzioni, come definite nel comma 2 e realizzate prima del 17 marzo 1985, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, al fine della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, può inviare al Comune una comunicazione corredata della seguente documentazione:
 - a) relazione descrittiva delle opere realizzate e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritte da tecnico abilitato;
 - b) autocertificazione resa dal proprietario attestante la data di esecuzione delle opere;
 - c) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale.
2. Ai fini di cui al comma 1, per opere interne alle costruzioni si intendono quelle non in contrasto con gli strumenti urbanistici generali e con i regolamenti edilizi vigenti all'epoca di realizzazione e che non abbiano comportato modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, né modifiche della destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non abbiano recato pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente alle zone omogenee di tipo A o ad esse assimilabili, abbiano rispettato le originarie caratteristiche costruttive dell'edificio.
3. Per le opere interne alle costruzioni, come definite nel comma 2, realizzate successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1° gennaio 2005, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, al fine della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, può inviare al Comune una comunicazione preceduta dal versamento della somma di 172,15 euro e corredata dalla seguente comunicazione:
 - a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;
 - b) elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato;
 - c) autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;
 - d) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di avvenuto versamento della somma di 172,15 euro.

Tale procedura prevede il deposito di una relazione tecnica che asseveri le disposizioni di cui all'art. 22 (quindi relative alle SOLE opere interne) e di una domanda entrambe a firma di un tecnico abilitato. Non occorre invece l'aggiornamento catastale poiché la planimetria, come già detto, è conforme.

La seconda parte della sanatoria, a cura dell'amministrazione condominiale, dovrebbe invece

riguardare i prospetti interessati dalle modifiche ed il vano scale, ma su ciò lo scrivente non ritiene di potersi esprimere in quanto il tipo di strumento da utilizzare andrebbe concordato con il comune (presumibilmente potrebbe trattarsi di un permesso di costruire in sanatoria) che avvierebbe di conseguenza un'istruttoria della quale allo stato non si possono conoscere né i termini né gli esiti. Tale procedura **potrebbe** comportare sanzioni ed oneri al momento non quantificabili sebbene da suddividersi fra i diversi proprietari.

In ogni caso si segnala che l'immobile è già stato oggetto di trasferimenti di proprietà fermo restando che la procedura di autodichiarazione (afferente alla preesistenza dell'immobile al 1/9/1967) inserita nell'atto di provenienza non esenta il venditore dalle responsabilità e oneri relativi alla legittimazione – conformità urbanistica dell'oggetto di vendita.

A tale proposito lo scrivente ritiene di dover evidenziare come nell'atto di provenienza (all. "5") all'art 10 "Legge 47/85" il notaio faccia redigere l'autocertificazione riguardante la preesistenza dell'immobile al 1/9/67 a parte venditrice nonostante fosse facilmente reperibile la licenza di costruzione del 1962 (all. "7") e come invece poco dopo venga citata la sola dichiarazione di abitabilità (all. "9") conseguente al progetto medesimo del 1962. Ciò a giudizio dello scrivente poiché l'abitabilità del 1964 si riferiva alla situazione definitiva dello stabile (non coincidente come detto con il progetto approvato) corrispondente a sua volta alla planimetria catastale.

In sintesi, è possibile affermare che:

- La costruzione è urbanisticamente legittima in forza della licenza 1088/62 e del permesso di abitabilità 1087/64, sebbene all'interno (e parzialmente all'esterno), e precisamente nell'unità pignorata, vi siano difformità dal progetto autorizzato nel 1961 per le ragioni sopra descritte;
- L'immobile è conforme alla planimetria catastale del 1964;
- Non vi è conformità con il catasto terreni poiché il sedime del fabbricato viene rappresentato come terreno e non come edificio. Tale difformità deve essere sanata con una pratica di "Tipo Mappale" da depositare al catasto terreni a cura dell'amministrazione condominiale.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine espresse – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano

all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

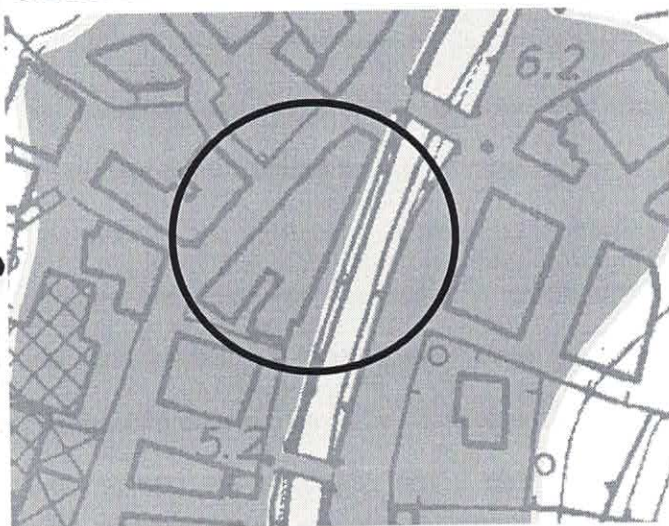
c.6.2 – Regime vincolistico.

La zona in cui ricade il bene è sottoposta al vincolo paesaggistico della “Legge Galasso 431/1985”, definita come “Fascia di rispetto di 150 metri dei fiumi” a causa della adiacenza con il Torrente San Francesco.

È altresì presente un vincolo di natura idraulica conseguente all'esistenza del piano di bacino della zona definita come “Ambito 15” che colloca il caseggiato **in area a forte rischio idraulico**.

In particolare, si cita:

- CARTA DELLE AREE STORICAMENTE INONDATE

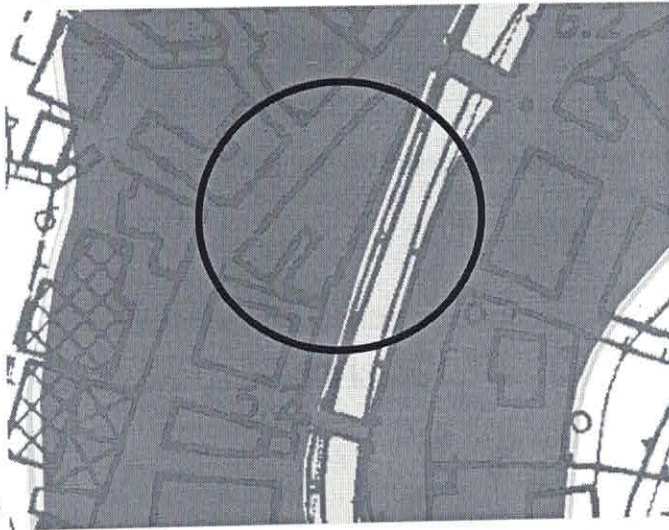


LEGENDA



Aree inondabili con tempo di ritorno fino a 50 anni

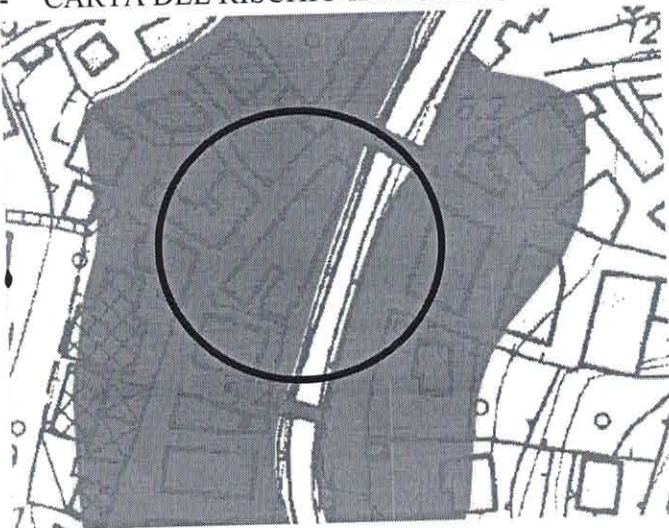
- CARTA DELLE FASCE DI INONDABILITA'



LEGENDA

FASCE FLUVIALI		NORME DI ATTUAZIONE
	FASCIA A	Art. 15, c. 2

- CARTA DEL RISCHIO IDRAULICO



LEGENDA

CLASSI DI RISCHIO IDRAULICO

	RISCHIO MOLTO ELEVATO	R4
---	-----------------------	----

L'immobile ricade inoltre in fascia di inedificabilità assoluta, come disposto dal R.R. 16/3/2016, n° 1 art. 4.

c.6.3 – Corrispondenza con le mappe catastali.

Come anticipato lo stato attuale corrisponde alla rappresentazione della planimetria catastale urbana, mentre a catasto terreni l'intero edificio è erroneamente indicato come terreno (all."3").

Quindi vi è corrispondenza con il catasto urbano ma non con il catasto terreni.

c.7) SULLA SUDDIVISIONE DEL BENE IN EVENTUALI LOTTI AUTONOMI;

I beni di cui alla presente perizia costituiscono un unico lotto.

QUESITO d)

"nell'ipotesi in cui l'immobile non risulti vendibile il CTU proceda alle attività idonee a renderlo vendibile per il professionista delegato"

L'immobile è vendibile nello stato in cui si trova stante la dichiarazione del precedente venditore circa la preesistenza al 1967 e alla successiva insussistenza di interventi eseguiti in assenza di titolo o necessitanti sanatorie. Tale ultima circostanza è peraltro vera come confermato dalla planimetria catastale del 1964 corrispondente allo stato attuale.

QUESITO e)

"accerti il CTU se la vendita va soggetta ad imposta di registro o, invece a IVA, accertando presso il competente Ufficio IVA – o acquisendo la documentazione contabile, che dovrà essere richiesta al debitore esecutato e di cui costui dovesse essere in possesso"

A giudizio dello scrivente CTU la vendita è soggetta ad imposta di registro.

QUESITO f)

"nel caso si tratti di quota indivisa, dica, anzitutto 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 quota indivisa"

Il pignoramento è riferito alla intera proprietà del bene.

QUESITO g)

"il perito dovrà altresì procedere alla redazione dell'APE"

L'immobile è provvisto di A.P.E. n° 26340 del 11/07/2018 (all. "14") valido fino al 11/07/2028 che lo colloca in classe "G" elevabile a "F" secondo gli interventi obbligatoriamente proposti dalla normativa.

QUESITO h)

"il perito indicherà infine, i valori minimi e massimi della valutazione OMI, precisando in quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima"

L'esame dei valori OMI permette di apprendere che i valori della zona riferiti alle "abitazioni economiche" sono compresi fra un minimo di €/mq 1.750 sino ad un massimo di €/mq 2.600.

Il valore identificato dallo scrivente, prima di apportare le correzioni per mancata garanzia dall'assenza di vizi e la necessità di sanatoria, è di €/mq 1.750,69 circa che corrisponde al valore

minimo individuato dall'OMI.

Genova, 22 ottobre 2018

L'Esperto

(Geom. Giorgio CORIO)

ELENCO ALLEGATI

- 1) Visura catastale;
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Estratto di mappa NCT;
- 4) Estratto delle formalità;
- 5) Titolo di provenienza;
- 6) Certificato di residenza;
- 7) Licenza edilizia;
- 8) Grafici allegati alla licenza;
- 9) Abitabilità;
- 10) Norme P.U.C.;
- 11) Rilievo;
- 12) Sovrapposizione tra stato di fatto e situazione legittima;
- 13) Sovrapposizione tra stato di fatto e planimetria catastale;
- 14) A.P.E.;
- 15) Allegati fotografici;
- 16) Raccomandata.