R.E. n. 462/2018

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E.: **Ill.mo dott. Roberto Bonino**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Credito Emiliano S.p.a.

rappresentata e difesa dall'avvocato:

Giancarlo Poggiali

contro

omissis

RELAZIONE DI STIMA

Udienza : 29 gennaio 2019 ore 10

Tecnico Incaricato: arch. Lucia Di Summa

Iscritto all' Ordine degli Architetti di Genova con il N. 1558

con studio in Genova, Via Pagano Doria 9/10- 16128 Tel./Fax 010 5956865 M. 347 4668577

e-mail: luciadisumma@tin.it pec: lucia.disumma@archiworldpec.it

LOTTO UNICO: piena proprietà consistente nell'unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Comune di Mignanego (Ge) , Via XXV Aprile civico n.22 A , costituita da porzione di fabbricato posta direttamente sotto la copertura e al piano terra rialzato, con ingresso indipendente dal giardino annesso.

Conclusioni definitive

Si riassumono i seguenti dati e /o informazioni trattate nel dettaglio nella presente relazione di stima.

La quota di proprietà del bene pignorato è pari ad 1/1 è intestata alla sig.ra *omossis* . Al momento del rogito in data 20.10.2008 la sig.ra ..omissis.. era di stato civile nubile. Come risulta dalla ricerca eseguita dall'Ufficio anagrafe del Comune di Mignanego (All. 3- Certificati anagrafici).

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

Dalla relazione notarile depositata da parte procedente , relativa all'ultimo ventennio, risulta quanto segue:

a) Pignoramento immobili trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Genova Servizio Pubblicità Immobiliare in data 15/06/2018 ai numeri 20782 R.G. e 15841 R.P. a favore di Credito Emiliano Spa con sede in Reggio Emilia , Via Emilia San Pietro n. 4, c.f. 01806740153 contro ..omissis.. c.f. ..omissis.. per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'immobile in oggetto.

b) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Genova il 20/12/2012 , R.G. 36311, R.P. 27715 a favore di Caruso Antonella nata a Catanzaro il 09.10.1966 c.f. CRS NNL 66R49 C352V a carico di ..omissis..

c) Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Genova in data 24/10/2008 R.G. 38687 R.P. 7517 per il complessivo importo di
€ 160.000,00 a favore di Credito Emiliano SPA, con sede in Reggio Emilia,
c.f. 01806740153 , a carico di ..omissis.. , nata a ..omissis..
c.f. ..omissis..

d) Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Genova in data 16.12.2016, R.G. 37877 R.P. 6559 , per il complessivo importo di € 127.834,32 a favore di Equitalia Servizi di Riscossione SPA, con sede in Roma, c.f. 13756881002 elettivamente domiciliata in Genova, Via delle Casaccie n. 1, a carico di ..omissis...

Stato di possesso del bene

Nell' immobile pignorato non risulta alcun residente, come dichiarato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Mignanego.

Determinazione conclusiva del valore dell'immobile pignorato e indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati.

Il valore di stima dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di analisi comparativa ed utilizzando le indicazioni di valore fornite dall'OMI , confrontate con i valori del Borsino Immobiliare (si veda punto 11 della presente relazione), oltre che sulla base delle caratteristiche interne e dell'edificio in generale .

Tenuto conto delle infiltrazioni di acqua meteorica riscontrate all'interno dell'immobile, si è assunto il valore OMI minimo di €/mq. 650,00 che ha generato € 39.097,50 a cui sono stati detratti il 10 % per assenza della garanzia per vizi e incentivo all'acquisto all'asta per € 3.909,75 , i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale per € 3.806,40 comprensivi di oneri ed € 1.033,00 per la sanzione amministrativa minima relativa alla regolarizzazione urbanistica, ottenendo il valore finale da porre a base d'asta di € 30.000,00.

Criticità varie (impedienti e non impedienti la vendita)

Presenza di infiltrazioni dalla copertura e probabilmente dalle facciate.

Mobili abbandonati quali armadio di legno su misura nella camera , mobili cucina , alcuni elettrodomestici, stufa a legna. Per contro l'accesso è indipendente, il giardino ha la vista aperta, le finiture interne ed i serramenti sono discreti.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Proprietà pari ad 1/1 dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Comune di Mignanego (Ge), Via XXV Aprile n. 22A facente parte di un fabbricato composto dai civici nn. 22 , 22A,22B e 22C . La porzione di fabbricato oggetto della presente perizia di stima è ubicato al piano terra rialzato. L'u.i. allo stato attuale è composta da: ingresso, camera, cucina/soggiorno, bagno, terrazzino di accesso a quota rialzata, giardino di accesso a quota della strada, ripostiglio sotto al terrazzino (All.7- Planimetria stato attuale - scala 1:100).

L'altezza dei soffitti è variabile poiché l'unità immobiliare è posta direttamente sotto alla copertura . Si va da m. 2/2,17 a m. 2,94 di altezza nella cucina/soggiorno. All'ingresso del locale igienico sanitario è presente una trave con altezza all'estradosso di m.1,85. L'altezza della camera varia da m. 2 a m. 2,65. L'ingresso presenta h. m. 2,65. La quota di calpestio dell'appartamento è a m. 1,95 circa rispetto al giardino. La planimetria dell'allegato 7 riporta la configurazione precisa dell'appartamento così come è stato rilevato e visionato in tutte le sue parti al momento del sopralluogo effettuato in data 5 dicembre u.s. e che, unitamente alle immagini della documentazione fotografica (All. 6), fornisce il quadro generale del bene immobile.

1.1- Dati tecnici:

Abitazione

superficie utile abitazione:	mq. 39,68
superficie terrazzino e scala:	mq. 7,68
superficie cantina/ripostiglio esterno:	mq. 3,76
superficie giardino:	mq. 52,65
superficie commerciale :	**mq. 60,15**

1.2 - Calcolo superficie virtuale

Abitazione (sup lorda) mq. 52,68 x 1= mq. 52,68

superficie terrazzino e scala mq. 7,68 x 0,30= mq. 2,30

superficie cantina/ripostiglio est. mq. 3,76 x 0,25= mq. 0,94

superficie giardino mq. 52,65

(10% sup. abitazione + 2% su eccedenza)

mq. (10% di 39,68+ 2% di 12,97)= mq. (3,97 + 0,26)= mq. 4,23

Totale superficie virtuale abitazione= mq. 60,15

1.3 – Identificativi catastali

L' immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mignanego in capo a (All.2- Visura storica per immobile e planimetria catastale) :

1. ..omissis..

codice fiscale ..omissis.. - proprietà **1/1** con i seguenti dati:

Via 25 Aprile n.22A - piano T

Sez. Urbana //, Foglio 6, Particella 659, sub 4, Zona Cens. //, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza Vani 3 – Superficie catastale totale 53 mq. - R.C. € 164,23.

1.4 – Regolarità catastale

La planimetria catastale NON **è conforme** allo stato attuale dei luoghi.

1.5 – Confini

L'unità immobiliare confina:

-sopra con copertura,

-ad ovest con via XXV Aprile, terrazzo civ. 22 stessa via, muri divisori app. civ.

22 stessa via ,

-a sud con mappale 217 sub 1,

- ad est con muri perimetrali su giardino proprietà Castagnini e/o aventi causa.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

	Caratteristiche zona:
	Comune di Mignanego, località "Giovi da Basso" , nelle vicinanze: Busalla, Pontedecimo.
	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
	Media difficoltà di parcheggio in zona .
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziali
Collegamenti pubblici:	Linea ATP
	Casello autostradale di Busalla a Km 2,1 ca.

3. STATO DI POSSESSO

Nell'immobile in oggetto non risulta alcun residente.

Si allegano i certificati anagrafici della sig.ra ..omissis..(All.3).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : //

4.1.2. Convenzioni matrimoniali: dalle informazioni reperite all'Ufficio Anagrafe del Comune di Mignanego l'esecutata risulta di stato civile nubile.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni: nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della

procedura

4.2.1. Iscrizioni

Dalla relazione notarile prodotta da parte procedente risultano le seguenti iscrizioni o trascrizioni:

Trascrizione- con atto di compravendita del 20 ottobre 2008 a rogito Notaio Roberto Grasso di Genova Rep. n. 13049/7100, trascritto presso la Conservatoria di Genova in data 24.10.2008 al n. 25503 di R.P., la signora ..omissis.. nata ..omissis.. c.f. ..omissis.., nubile come dichiarato in atto, acquistava il bene immobile in oggetto da Frontini Ermano nato a Genova il 25/10/1961 .

Iscrizione- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Genova in data 24/10/2008 R.G. 38687 R.P. 7517 per il complessivo importo di € 160.000,00 a favore di Credito Emiliano SPA, con sede in Reggio Emilia, c.f. 01806740153 , a carico di ..omissis..

Iscrizione- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Genova in data 16.12.2016, R.G. 37877 R.P. 6559 , per il complessivo importo di € 127.834,32 a favore di Equitalia Servizi di Riscossione SPA, con sede in Roma, c.f. 13756881002 elettivamente domiciliata in Genova, Via delle Casaccie n. 1, a carico di ..omissis...

4.2.2. Pignoramenti

1. Verbale di **pignoramento immobili** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Genova Servizio Pubblicità Immobiliare in data 15/06/2018 ai numeri 20782 R.G. e 15841 R.P. a favore di Credito Emiliano Spa con sede in Reggio Emilia , Via Emilia San Pietro n. 4, c.f. 01806740153 contro ..omissis.. c.f. ..omissis.. per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'immobile in oggetto.

2. **Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Genova il 20/12/2012 , R.G. 36311, R.P. 27715 a favore di Caruso Antonella

nata a Catanzaro il 09.10.1966 c.f. CRS NNL 66R49 C352V a carico di ..omissis...

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Il bene immobile risulta irregolare dal punto di vista urbanistico e catastale. La planimetria catastale risulta imprecisa e con numerose incongruenze . Nella sostanza sono state apportate alcune modifiche presumibilmente dopo l'ottobre 2008 (epoca atto di compravendita- All.4) consistenti:

- nella realizzazione di muretto in cucina ed ulteriori muretti per creare la base del forno in muratura
- allargamento del locale igienico-sanitario mediante la demolizione della parete dell'ex cucinino e la creazione di muretto sulla vasca da bagno
- chiusura porta ex cucinino verso l'ingresso
- diversa posizione porta locale igienico- sanitario
- diversa posizione porta della camera
- nella planimetria catastale non sono rappresentate le spalline in muratura del varco di collegamento tra ingresso e attuale locale cucina/soggiorno
- muretto di divisione sul terrazzino in loco della ringhiera per alcuni tratti

Per regolarizzare l'u.i. dal punto di vista urbanistico occorre presentare una pratica edilizia (in sanatoria) che comporta il pagamento di una sanzione minima di € 1.033,00 oltre ai costi di un tecnico abilitato per € 2.500,00 oltre oneri di legge.

4.3.2. oneri di conformità catastale: 500,00 oltre oneri di legge.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

5.1. All'interno dell'unità immobiliare sono state rilevate numerose infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dalla copertura che necessita di interventi importanti probabilmente di rifacimento, così come le facciate che sono in pessimo stato e nel complesso possono continuare a veicolare acqua all'interno. L'unità immobiliare attigua, civico n.22, dai cartelli affissi parrebbe in vendita e disabitata. Non vi sono notizie sull'esistenza di un Condominio eventualmente costituito dai restanti civici (22B e C) che compongono questo piccolo agglomerato edilizio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

La proprietà attuale dell'immobile oggetto di perizia è intestata alla signora ..omissis.. sopra generalizzata che, con atto di compravendita del 20 ottobre 2008 a rogito Notaio Roberto Grasso di Genova Rep. n. 13049/7100, trascritto presso la Conservatoria di Genova in data 24.10.2008 al n. 25503 di R.P., acquistava il bene immobile in oggetto da Frontini Ermano nato a Genova il 25/10/1961 .

6.2 Precedenti proprietari

Al signor Frontini Ermano sopra generalizzato, divorziato, come dichiarato in atto, la porzione immobiliare in oggetto, già censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mignanego al foglio 6 mappali 664 e 667 graffati insieme , è pervenuta per acquisto fattone nel modo seguente:

- la quota di ½ di piena proprietà dalla signora Cavanna Antonella , nata a Genova il 24 febbraio 1965, in virtù di compravendita a ministero notaio Francesco Felis di Genova in data 18.2.1999 rep. n. 73869 trascritto a Genova il 24.02.1999 al n. 3359 di R.P. (la restante quota di ½ veniva acquistata dalla signora Poggi Erika, nata a Novi Ligure (AL) il 15 giugno 1973);
- la quota di ½ di piena proprietà dalla signora Poggi Erika , sopra generalizzata, in virtù di atto di compravendita a ministero notaio Emanuele Clavarino di Genova in data 17.12.2004 rep. n. 63516/17806 , trascritto a Genova il 14.01.2005 al n. 952 di R.P.

Alla signora Cavanna Antonella, sopra generalizzata , nubile, come dichiarato in atto, la porzione immobiliare in oggetto, già censita al NCT del Comune di Mignanego foglio 6 con le particelle 217 sub 3 e 327 , è pervenuta per acquisto fattone da Chiesa Elio, nato a San Pier D'Arena il 26 novembre 1923 , in virtù di atto di compravendita autenticato dal notaio Ottavio Ferrando di Sestri Levante in data 21.02.1986 e 26.02.1986 rep. n. 88459 trascritto a Genova il 25.03.1986 al n. 7483 di R.P.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

La porzione di fabbricato ad uso civile abitazione civico 22A di Via XXV Aprile, comune di Mignanego, facente parte di un modesto agglomerato edilizio che ricomprende i civici nn 22-22B e 22C , a giudicare dalla tipologia edilizia potrebbe essere stata edificata ante 1934.

Presso l'archivio del Comune di Mignanego non è stata trovata alcuna pratica edilizia , né per quanto riguarda l'edificazione, che l'agibilità e/o pratiche successive per opere interne.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale .

Sussiste pertanto irregolarità urbanistica e catastale.

8. INDAGINE URBANISTICA

Secondo il P.R.G. vigente del Comune di Mignanego approvato con D.P.G.R. n.99/2000 l'immobile ricade in Zona TPR di tutela paesaggistica.

9. VINCOLI

Dall'esame della carta del vincolo paesaggistico, dove sono evidenziate in colore celeste le zone vincolate, l'immobile in oggetto non è sottoposto a vincolo paesaggistico (All.8 -Stralci cartografici).

10. DESCRIZIONE ANALITICA

L' u.i. in esame fa parte di un fabbricato che ricomprende i civici 22 , 22A, 22B e 22C, tutti con accesso indipendente.

L'altezza dei soffitti è variabile, poiché l'unità immobiliare è posta direttamente sotto alla copertura . Si va da m. 2/2,17 a m. 2,94 di altezza nel locale cucina/soggiorno . All'ingresso del locale igienico sanitario è presente una trave con altezza all'estradosso di m.1,85. L'altezza della camera varia da m. 2 a m. 2,65. L'ingresso presenta h. m. 2,65. La quota di calpestio dell'appartamento è m. 1,95 circa rispetto al giardino.

La composizione interna è la seguente: locale di ingresso da cui si accede al bagno, alla camera e alla cucina/soggiorno. L'u.i. è dotata di giardino e di terrazzino antistante la porta di ingresso. Sotto al terrazzino vi è uno spazio utilizzabile quale ripostiglio/cantina . Allo stato attuale tale spazio è privo di finiture e di porta.

Le finestre e le porte sono di legno . La porta di ingresso è di alluminio e vetro.

Tutti i pavimenti sono di piastrelle cm. 30X 30 simil cotto, eccetto in bagno che presenta piastrelle da cm. 10 x 10 . Il pavimento del terrazzino è di gres con numerose rotture e porzione con guaina bituminosa a vista con un lieve rialzo.

Davanti al cancello del giardino vi è una tubazione di scarico affiorante dal

terreno.

Il contatore del gas è posto in giardino vicino al cancello di ingresso ed è privo di sportello di chiusura.

Nel giardino vi è un grosso buco, evidente segno di un albero espiantato.

L'impianto di riscaldamento è costituito da stufa a legna posta in cucina e impianto termo autonomo con caldaia datata posta in ingresso.

Caratteristiche strutturali edificio:	
Strutture verticali:	miste
Solai:	occultati
Copertura:	tipologia: a falde inclinate Struttura occultata condizioni : pessime viste le numerose infiltrazioni
Fondazioni	occultate pertanto non descrivibili
Caratteristiche generali , facciate, infissi esterni	
Pavimentazione esterna antistante	pavimentazione antistante l'ingresso: gres condizioni: pessime
Porta di accesso	alluminio e vetro condizioni:buone
Cancello di accesso giardino	mancante
Giardino	a prato con alcune piante di cui una di alto fusto condizioni: in stato di abbandono
Recinzione giardino	rete
Facciate	Intonaco civile -assenza di tinteggiatura condizioni: pessime
Infissi esterni	Finestre di legno condizioni: mediocri
Caratteristiche finiture interne	
Pareti interne e soffitti	muratura: intonacata e tinteggiata condizioni: mediocri a causa delle numerose tracce di infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dalla copertura presenza di rivestimento di perlinato di legno lungo le pareti perimetrali e sui soffitti condizioni:mediocri

Infissi interni:	di legno , a pacchetto la porta del bagno condizioni:medie
Cucina	pavimento : piastrelle di gres simil cotto cm. 30x30 condizioni:medie pareti: tinta e piastrelle bianche con tozzetti simil cotto zona cottura/lavello condizioni : medie pareti : intonacate e tinteggiate condizioni: mediocri soffitto: perlinato di legno condizioni:medie
Bagno:	pavimento e rivestimento di piastrelle colore chiaro cm.10x10 condizioni: medie dotazione : mezza vasca, w.c., lavabo , attacco lavatrice condizioni: medie se non fosse per le infiltrazioni che hanno danneggiato l'intonaco
Pavimenti:	ingresso e camera: piastrelle 30 x 30 simil cotto
Caratteristiche impianti	
Elettrico:	sottotraccia , non si hanno informazioni sulla sfilabilità condizioni: privo di conformità
Fognatura:	presente allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia
Termico:	l'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo e di una stufa a legna posta in cucina. La caldaia murale SIMAT è posta in ingresso.
Gas:	metano allacciata alla rete comunale
Citofono	assente
Antenna TV	Non rilevata
Ascensore	assente

11. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D' ASTA

11.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto della posizione, dell'esposizione , del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione sia interna

che delle facciate , delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo, oltre che della distribuzione interna . L'analisi dei valori di mercato in zona, tenuto conto dell'attuale crisi di mercato, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale, come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato nell'attuale condizione. Verranno poi detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale .

11.2. Fonti di informazione

- Acquisizione diretta presso le agenzia di mediazione immobiliari della zona.
- Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti internet.

Se si considera che l'u.i. in oggetto presenta numerose infiltrazioni di acqua meteorica , ne deriva che vi è la necessità di opere di manutenzione straordinaria alle facciate e alla copertura , pertanto si è applicato un deprezzamento al valore minimo OMI per l'immobile in oggetto.

L' OMI fornisce le seguenti indicazioni per immobili in stato manutentivo normale:

- esame banca dati valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, per immobili appartenenti alla categoria* abitazioni di tipo economico *in normale stato conservativo in Mignanego , zona E1 , che ricomprende via XXV Aprile, per il primo semestre 2018 propone valori da un minimo* ***€/mq 650,00*** *ad un massimo di* ***€/mq 950,00.***
- *Esame b*anca dati Borsino Immobiliare che per immobili di tipo economico in Via *XXV Aprile*, indica valori da **€/mq 489,00 ad €/mq. 665,00.**

(All. 9 – Quotazioni OMI, Borsino Immobiliare)

11.3. Stima del valore a base d' asta

Lotto unico: piena proprietà consistente nell'unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Comune di Mignanego (Ge) , Via XXV Aprile civico n.22 A , costituita da porzione di fabbricato posta direttamente sotto la copertura e al piano terra rialzato, con ingresso indipendente dal giardino annesso, il tutto della superficie commerciale di mq. 60,15.

Per la determinazione del valore di stima si è applicato il valore minimo OMI pari ad €/mq. 650,00 in considerazione di quanto già descritto.

• U.i. mq. 61,15x €/mq. 650,00=	€ 39.097,50
• detratto il 10% per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta	€ 3.909,75
• sanzione amministrativa per regolarizzazione urbanistica	€ 1.033,00
• spese tecniche per pratica edilizia ed accatastamento	€ 3.806,40 oneri compresi
totale	€ 30.348,35
totale arrotondato	**€ 30.000,00**

Valore base d'asta = € 30.000,00 (trentamilaeuro)

12. DIVISIONE IN LOTTI

L'unità immobiliare stante la sua configurazione, non si presta ad essere suddivisa in più unità immobiliari.

13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

13.1 – Operazioni peritali

- giuramento 06.09.2018
- n. 2 sopralluoghi con So.Ve.Mo. In data 13.11.18 e 5.12.2018
- invio raccomandata estero 10 .09.18
- deposito istanza di proroga e accesso forzoso 10.10.18
- reperimento atto di provenienza
- deposito istanza di accesso agli atti del Comune di Mignanego

13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l' Agenzia del Territorio di Genova per reperimento planimetria catastale e visura storica per immobile;
- ricerca pratiche edilizie presso il Comune di Mignanego ;
- ricerca certificato di abitabilità ;
- richiesta all' Ufficio Anagrafe del comune di Mignanego di certificati storici di residenza, stato di famiglia
- reperimento atto di compravendita
- raccolta dati per redazione Ape
- redazione di Ape mezzo di delegato

13.3 - APE

Si allega l'Attestato di Prestazione Energetica dell'u.i. redatto da tecnico incaricato dalla scrivente (All. 5).

L' Esperto

arch. Lucia Di Summa

Allegati:

1 Perizia in formato Privacy (solo digitale)

2 Visura storica per immobile , planimetria catastale

3 Certificati anagrafici

4 Atto di compravendita

5 Attestato Certificazione Energetica (APE)

6 Documentazione fotografica

7 Planimetria stato attuale scala 1.100

8 Stralci cartografici

9 Quotazioni OMI, Borsino Immobiliare

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005

La sottoscritta arch. Lucia Di Summa, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da Credito Emiliano Spa contro ..omissis.. , attesta di avere inviato con posta ordinaria copia della presente relazione all' esecutata, di averne inviato copia via e-mail all' avvocato di parte procedente e di aver depositato copia di cortesia per l'Ill.mo G.E. presso la cancelleria della VII sez. del Tribunale di Genova.

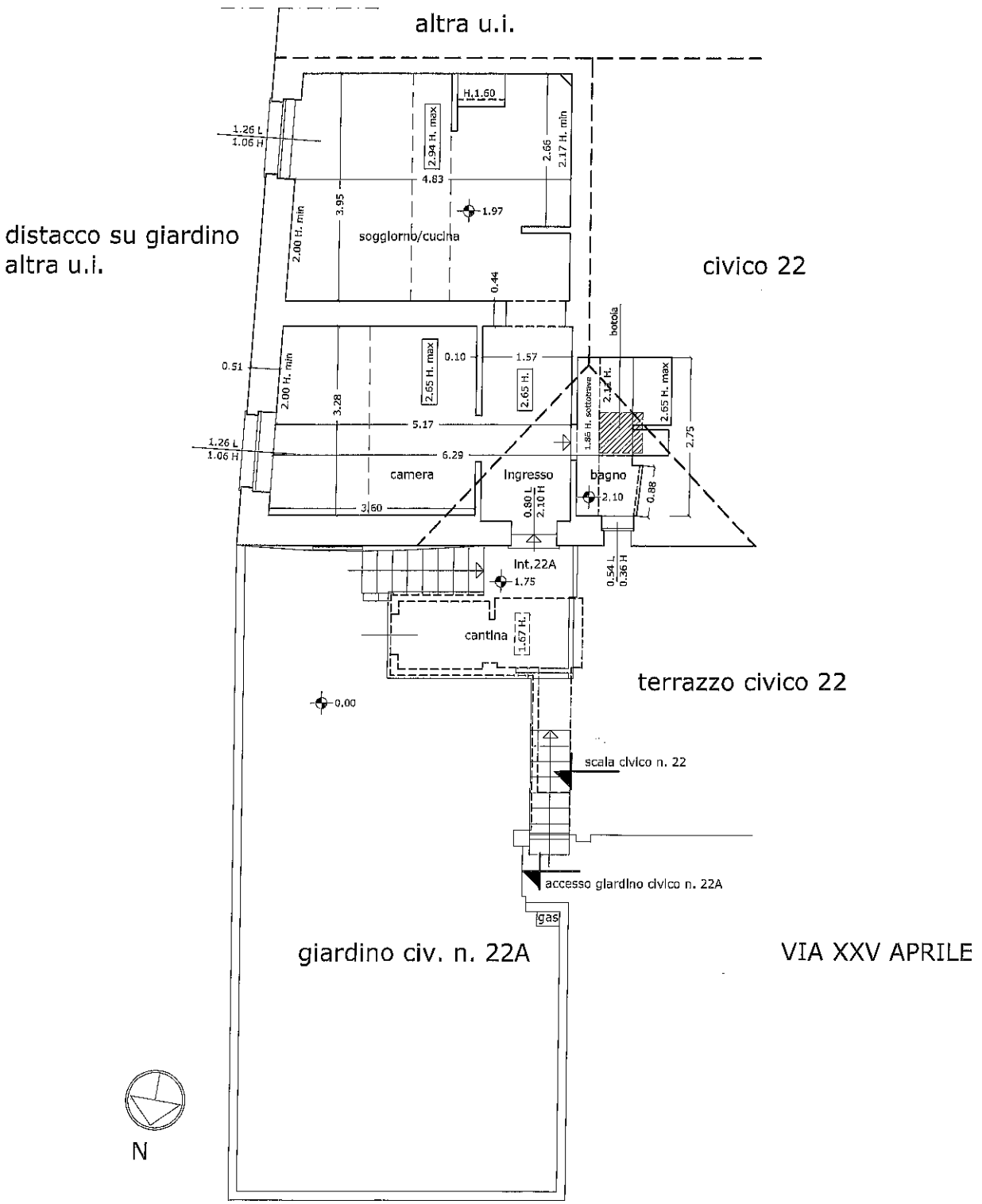
In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 11 dicembre 2018

L' Esperto

arch. Lucia Di Summa

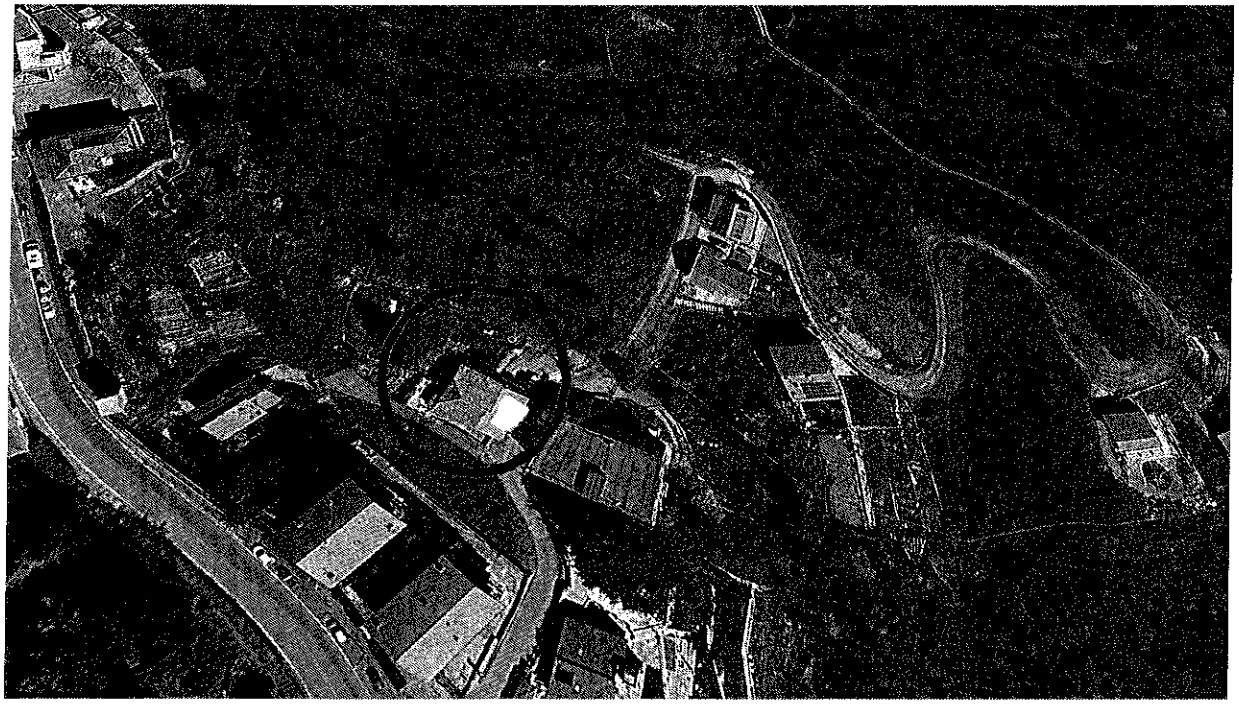
VIA XXV APRILE 22 A - MIGNANEGO (GE)



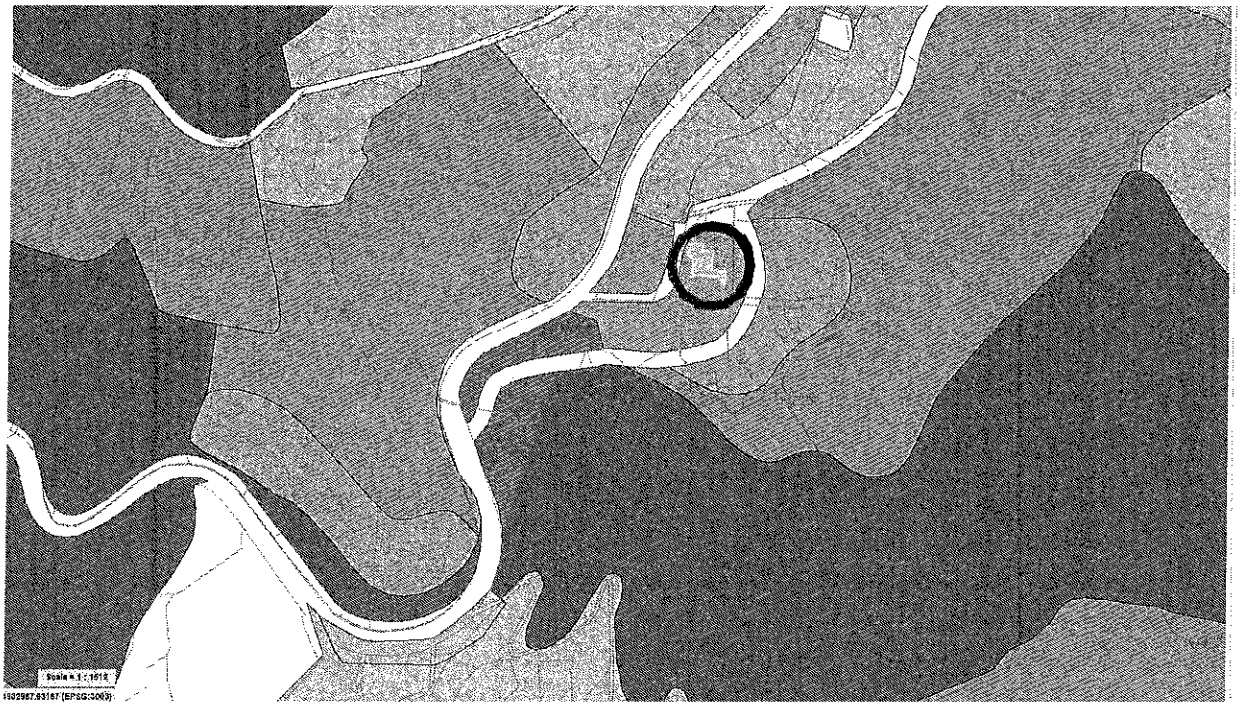
PLANIMETRIA - STATO ATTUALE
RILIEVO DEL 5 DICEMBRE 2018

STRALCI CARTOGRAFICI

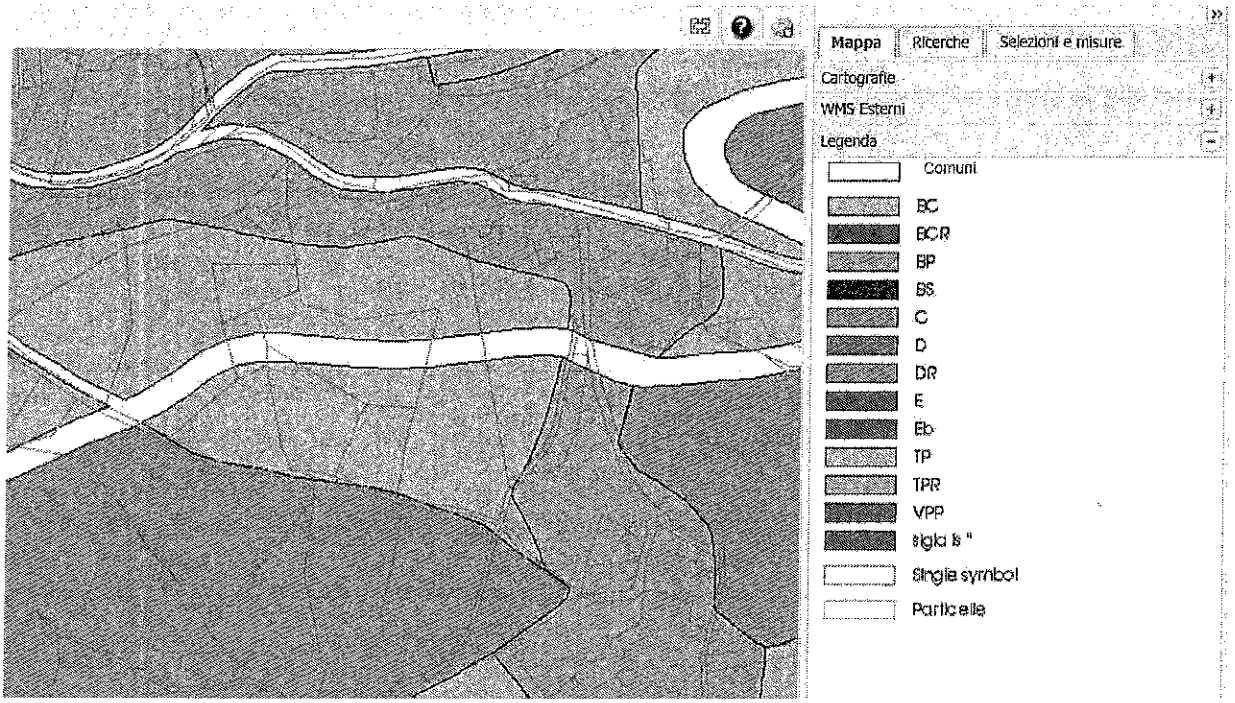
R.E. N. 462/18



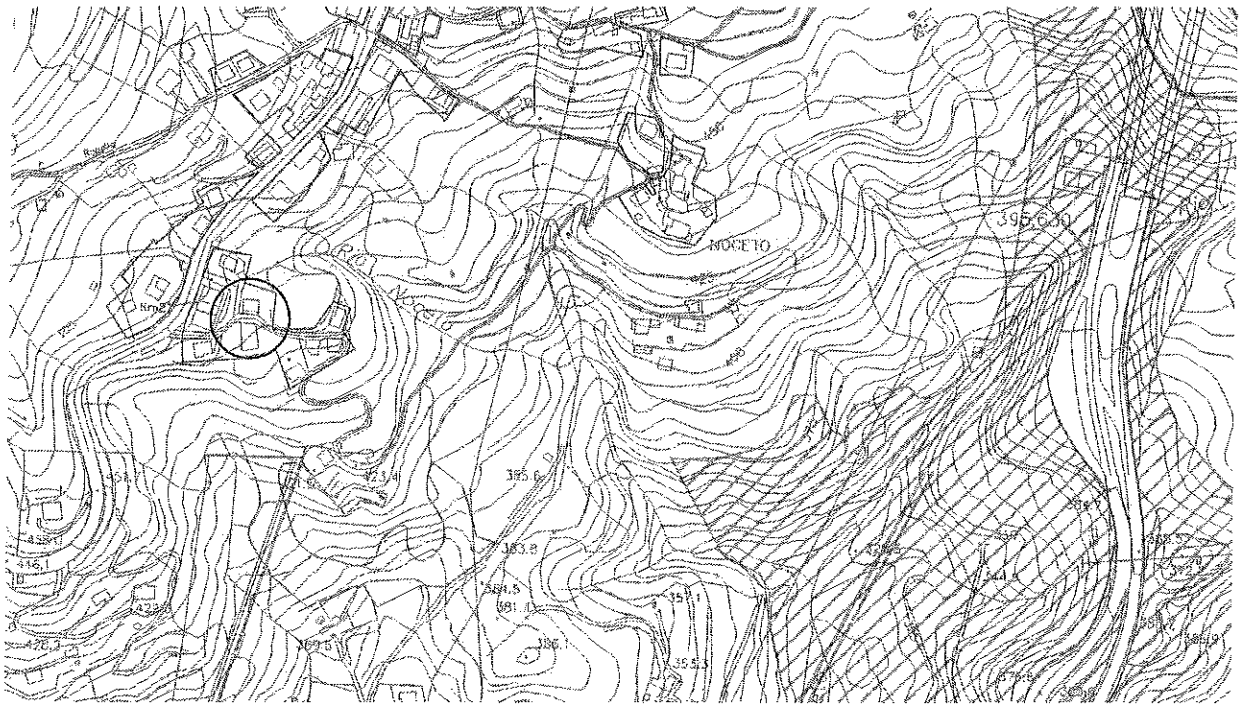
Ortofoto. Comune di Mignanego.



P.R.G. Vigente Comune di Mignanego
approvato con D.P.G.R. n.99/2000



Legenda zonizzazione PRG
Zona TPR = ambito di tutela paesistica



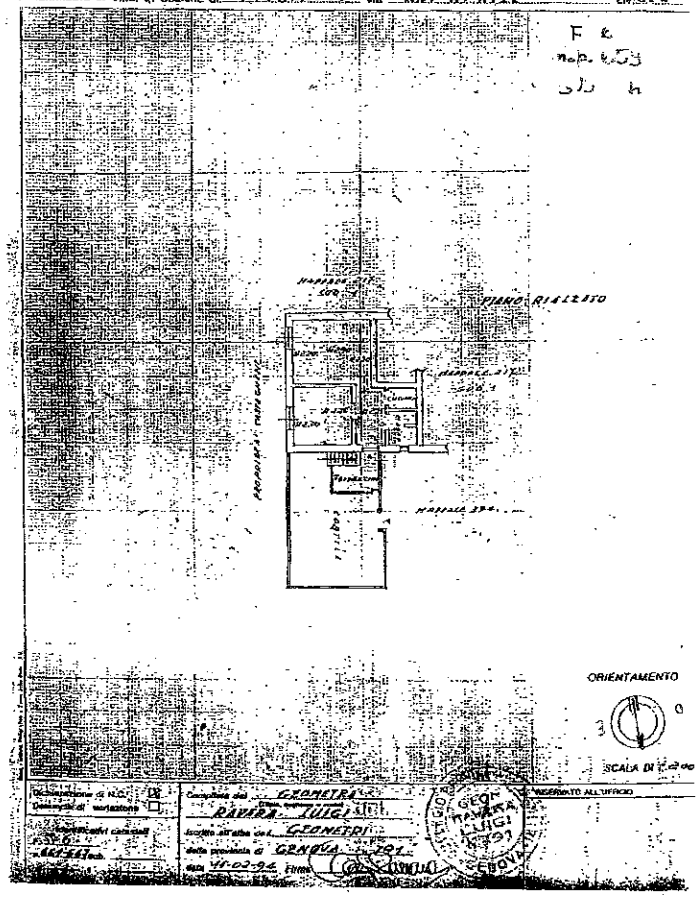
Stalcio tavola vincolo paesaggistico (aree celesti).
In evidenza il fabbricato in questione, che risulta fuori dal vincolo.

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.ES.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 88 ICEL
LIRE 250

Planimetria di v.i.u. in Comune di MIGNANEGO via XXV APRILE civ. 22 A

F 6
n.p. 659
sub h



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/09/2018 - Comune di MIGNANEGO(F202) - < Foglio: 6 Particella: 659 - Subalterno 4 >
VIA 25 APRILE n. 22A piano: T;