

TRIBUNALE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED] - GENOVA, Creditore procedente
rappresentato e difeso dall'Avv **[REDACTED]** E,

contro:

[REDACTED], Debitore esecutato

Giudice dell'Esecuzione Dott. ROBERTO BONINO

Numero di ruolo esecuzioni: 537/2018

PERIZIA DI STIMA DELL'ESPERTO NOMINATO

In occasione dell'udienza del 20 dicembre 2018, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Roberto Bonino ha posto all'esperto Arch. Alessandra Zuppa - iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n° 1895 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale - il seguente quesito relativo al procedimento sopra citato:.

"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;

provveda, quindi, alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di

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

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

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza

2. una sommaria descrizione del bene;

3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;

4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti

incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
- in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del

certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Avuto l'incarico per il quale firmavo verbale di giuramento il 20 dicembre 2018 alle ore 9:30, il giorno 3 gennaio inviavo richiesta di accesso all'esecutato tramite raccomandata a.r. (all.1) e tramite posta ordinaria; come scritto nella stessa, il giorno 11 gennaio 2019 alle ore 9:30 mi recavo sul posto per il prefissato sopralluogo ma non trovando nessuno lasciai in cassetta avviso nel quale fissavo successivo appuntamento per il

17 gennaio sempre alle 9:30, successivamente venivo contattata dalla madre del proprietario, che mi confermava l' appuntamento per il 17 gennaio alle ore 9:30. In quell'occasione si procedeva pertanto al rilievo planimetrico e fotografico dell'appartamento e del posto auto annesso.

RISPOSTE AI QUESITI:

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;*

I documenti di cui sopra sono presenti, la scrivente ha proceduto ad ulteriore verifica di tale documentazione ed ha estratto le planimetrie catastali dell'appartamento e del posto auto.

..... provveda, quindi, alla determinazione del valore di mercato dell'immobile

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

In data 17 gennaio 2019, ho compiuto un rilievo completo dell'unità immobiliare di via Montello 20, con accesso

indipendente dal civ. 22 canc. piano terra e del posto auto annesso (allegato 2), da cui ho potuto riscontrare che la superficie esterna lorda (S.E.L.) è pari a 33,20 mq, la superficie interna netta (S.I.N.) è pari a 26,30 mq. E' presente subito a ridosso della zona ingresso, un soppalco in struttura metallica e legno, di superficie netta pari a 7 mq e aperto sulla zona giorno, utilizzato come zona notte, pur non avendone l'altezza.

Data anche la conformazione delle murature di perimetro, la superficie commerciale dell'unità residenziale può essere considerata pari a 36,00 mq.

L'unità immobiliare fa parte dell'immobile civico 20 di via Montello, ma vi si accede esclusivamente da cancello a piano strada contraddistinto con il civico 22 , sempre di via Montello. Tale civico 22, costituisce anche accesso carrabile per alcuni posti auto all'aperto, di cui uno oggetto della presente stima.

La superficie commerciale dell'appartamento, è stata computata come stabilito dal DPR 138/98, cioè calcolando i muri interni e quelli perimetrali per intero, mentre quelli in comune con altri immobili adiacenti al 50%, mentre la superficie del soppalco, data l'altezza ridotta, è stato computata al 50%, il che porta, come specificato sopra ad una superficie commerciale pari a 36,00 mq.

Riguardo al valore attuale di mercato del suddetto immobile, ho compiuto due indagini: la prima consultando le "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia del Territorio (allegato 3), come indicato nel quesito; la seconda interpellando il titolare di uno studio immobiliare operante nella zona in cui l'immobile oggetto di stima ricade, che mi ha fornito una valutazione sintetica formulando una stima di tipo comparativo con unità residenziali simili e recentemente vendute nella stessa via, ma anche considerando i probabili valori di locazione.

Il locale in esame è accatastato in categoria A/3, "Abitazioni di tipo economico", cioè "Unità immobiliari appartenenti a

fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili." secondo la tabella delle categorie catastali. Il valore di mercato, riportato sul sito dell'Agenzia del Territorio per unità residenziali in questa zona della città, varia da un minimo di € 1050,00/mq di superficie lorda, ad un massimo di € 1.550/mq - sempre di superficie lorda (allegato 3).

Il valore più congruo nell'intervallo tra € 1150,00/mq ed € 1.550/mq - generico per tutti gli immobili nella zona in esame - va poi individuato in considerazione di alcuni parametri riferiti al caso specifico, come la qualità dell'edificio in cui l'unità oggetto di stima insiste, la facilità di accesso anche carrabile, la salubrità, lo stato di manutenzione, ecc.

Nel nostro caso, si tratta di un appartamento facente parte di un immobile residenziale di tipo popolare che ha accesso (foto 1) indipendente rispetto ai portoni del condominio di Via Montello 18 e 20 (foto 2 e 3), direttamente su pubblica via tramite un cancello contraddistinto con civico 22 sempre di via Montello. L'edificio, pur di edilizia popolare, ha una certa qualità architettonica, con basamento "a bugnato" e finestre con timpani, fregi aggettanti e poggioli (foto 4 e 5). e si sviluppa su cinque piani fuori terra ed ha copertura piana (foto 6).

L'appartamento in oggetto, che è posto al piano terra, è composto da un'unica zona giorno con angolo cottura e pranzo al livello di ingresso, con un ripostiglio ed un bagno, cui si accede da disimpegno. Tramite una piccola scala, si accede alla zona letto, posta su un soppalco realizzato, come la scala, con struttura metallica e impalcato in legno e di altezza pari a 135 cm (foto 7,8,9,10,11,12).

L'edificio in cui l'unità immobiliare oggetto di stima si colloca, è stato progettato e costruito alla metà degli anni '20, il progetto originario n° 262 del 1925 risulta agli atti dell'archivio storico sito in Palazzo Ducale, pur se con alcune diversità distributive.

Risulta depositato progetto di frazionamento dell'interno 4 del

civico 20 di via Montello che ha portato alla realizzazione del civ 22 , rubricato quale "domandina" n°762 del 1985; successivamente il sig. [REDACTED] ha presentato due C.A.A. per realizzazione di opere interne (n°624 e n°1686 entrambe del 2012) allo S.U.E. del comune di Genova.

L'immobile non risulta in possesso di decreto di abitabilità, ma per gli edifici ante '34 e che non abbiano subito ristrutturazioni totali non è obbligatorio e si tratta di una casa in linea , tipicamente residenziale. La copertura è piana e con una passerella che collega l'immobile direttamente con corso Montegrappa. .

Quanto all'accessibilità, l'immobile è prospiciente a strada carrabile, pubblica e che interessa traffico di quartiere.

Si presenta in ottimo stato di manutenzione e le finiture sono di tipo corrente, troviamo infatti il pavimento della zona giorno in graniglia, come quello del ripostiglio, mentre quello del bagno è in ceramica. Le pareti sono tinteggiate con idropittura. Il riscaldamento è centralizzato, con caloriferi nuovi e con calderina per la produzione autonoma di acqua calda sanitaria. I serramenti sono in pvc, come le persiane.

In generale tutto l'immobile è in uno stato di manutenzione molto buono in quanto ristrutturato nel 2012.

Valutando tutti questi aspetti, bisogna considerare i valori medi nella corrispondente categoria dell'allegato 3; per formulare un prezzo realistico è necessario anche tenere conto dell'attuale crisi di mercato ma anche , in maniera positiva, il taglio dell'alloggio.

Si è preso atto inoltre della quotazione espressa dall'agente immobiliare consultato; considerando tutti questi aspetti, si può giudicare congruo un valore di € 1400/mq.

Quindi, moltiplicando mq 36,00 x € 1400/mq, per l'unità ad uso residenziale sita in Via Montello 22 piano terreno a Genova, determiniamo un valore di 50.400 €.

L'immobile risulta non conforme alla planimetria depositata in catasto, in quanto è stato realizzato un soppalco in struttura leggera aperto sulla zona sottostante e di dimensioni pari a 7

mq, utilizzato come zona "letto" pur non avendone le altezze.
Posto auto: il posto auto, pertinenziale all'appartamento sopra descritto, è inserito in una piccola corte carrabile ospitante anche altri posti auto e alla quale si accede, da via Montello, con cancello con apertura meccanica e dotato di passo carrabile (foto 13 e 14). Tale posto auto, prospiciente l'accesso all'unità immobiliare residenziale oggetto di stima, ha dimensioni pari a 14 mq. Il valore di mercato, riportato sul sito dell'Agenzia del Territorio per posti auto scoperti in questa zona della città, varia da un minimo di € 1450,00/mq di superficie lorda, ad un massimo di € 2.100/mq - sempre di superficie lorda (allegato 3).

Il valore più congruo nell'intervallo tra € 1450,00/mq ed € 2.100/mq - generico per tutti i posti auto nella zona in esame - va poi individuato in considerazione di alcuni parametri riferiti al caso specifico, come la comodità di accesso e di manovra, e la vicinanza all'appartamento cui è pertinenziale.

Anche in questo caso Si è preso atto inoltre della quotazione espressa dall'agente immobiliare consultato; considerando tutti questi aspetti, si può giudicare congruo un valore di € 1800/mq. Quindi, moltiplicando mq 14,00 x € 1800/mq, per l'unità ad uso parcheggio all'aperto e sito in Via Montello 22 piano terreno a Genova, determiniamo un valore di 25.200 €.

Per cui determiniamo un valore complessivo di 90.000 €.

Al valore suddetto andrà detratta una cifra pari a 1500 € , per l'eventuale smontaggio del soppalco, per cui il valore commerciale si riduce a 88.500 €.

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

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore

procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza

L'unità immobiliare ad uso residenziale di Via Montello avente accesso indipendente con cancello pedonale dal civ. 22 piano terra, risulta censita al Catasto Fabbricati di Genova, Comune di Genova Sezione GEC foglio 41, particella 104, sub 36, cat A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 32,00 mq, rendita 419,62 €. Confina a nord con distacco, ad est sud ed ovest con altre u.i.u. del civico 20 di Vi Montello (vedi allegato 4 - planimetria catastale).

L'unità immobiliare ad uso parcheggio all'aperto di Via Montello avente accesso con cancello automatico dal civ. 22 piano terra, risulta censita al Catasto Fabbricati di Genova, Comune di Genova Sezione GEC foglio 41, particella 102, sub 97, cat C/6, classe 4, consistenza 14,00 mq, superficie catastale totale 14,00 mq, rendita 74,47 €. Confina a nord con spazio di manovra comune, a sud con l'appartamento oggetto di stima, ad ovest con altri posti auto, ad est con via Montello (vedi allegato 4 - planimetria catastale).

La suddivisione dell'immobile in lotti autonomi richiesta dal quesito, poiché il parcheggio è pertinenziale all'appartamento ed è situato nell'immediate vicinanze dell'ingresso allo stesso, non è possibile.

2. una sommaria descrizione del bene;

L'unità immobiliare sopra descritta è di fatto un appartamento di tipo economico, derivante da un frazionamento dell'appartamento a cui si accedeva dal civico 20 interno 4 di Via Montello mentre in oggi ha accesso indipendente dal civico 22 della stessa via ed è situata al piano terra di un edificio in linea di architettura tipica dell'edilizia residenziale civile

degli inizi del '900. L'unità immobiliare si articola su un unico piano ed un piccolo soppalco ad uso zona letto (pur essendo di altezza non regolamentare), ed è composta da una zona giorno con angolo cottura, da un bagno e da un ripostiglio. L'appartamento è dotato di impianto autonomo di produzione acqua calda sanitaria e di impianto centralizzato per quanto riguarda il riscaldamento. Le finiture dell'appartamento sono in graniglia alla genovese e in ceramica nel bagno.

L'edificio in cui l'unità immobiliare oggetto di stima si colloca, è stato costruito tra gli anni '20 e '30, è una casa in linea e per quanto riguarda il civ. 20 è composta da 21 unità residenziali e cinque posti auto (C/6) tutte sviluppate su cinque piani fuori terra (piano terra più quattro piani). La copertura è piana, con grandi lucernari in vetro ad illuminare il vano scala e una passerella che collega il palazzo direttamente alla sovrastante corso Montegrappa, le facciate sono intonacate e tinteggiate con falso bugnato nella zona basamentale, presentano fasce marcapiano e timpani aggettanti e colonne di poggioli con ringhiera in ferro.

3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;

Entrambe le unità immobiliari risultano di proprietà del Sig.

[REDACTED]
[REDACTED] l'intera quota di proprietà, al quale sono pervenute da [REDACTED] nata a Genova il 14 ottobre 1951, con atto Notaio Biglia Piero del 30/11/2011, n° repertorio [REDACTED] trascritto a Genova il [REDACTED] al n° [REDACTED] del Registro Particolare e al n. [REDACTED] del registro generale

L'immobile innanzi descritto era pervenuto a [REDACTED] [REDACTED], in forza di atto a rogito del Notaio [REDACTED] [REDACTED], n° repertorio [REDACTED] e trascritto a Genova il [REDACTED] [REDACTED] del Registro [REDACTED] del registro generale.

Il posto auto è stato gravato da vincolo di pertinenzialità in

forza di atto a rogito del Notaio Andrea Porcile in data 25 ottobre 1985 e trascritto a Genova il 5 novembre 1985 al n° 18888 del Registro Particolare e al n. 267745 del registro generale

4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

Attualmente nell'immobile, all'anagrafe dl comune di Genova, risultano residenti la madre e il fratello del Sig. Torre, anche se la madre riferisce di essere l'unica ad abitarvi ed in via temporanea.

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

L'immobile non è soggetto a vincoli di tipo storico/artistico, né sono presenti altri tipi di vincolo che limitino il godimento del bene oggetto di perizia.

Per quanto attiene le spese condominiali, risultano da pagare un totale di 2410,92€, come sale 2018 e acconto 2019.

6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie ;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Dall'esame dei documenti, l'immobile risulta gravato dalle seguenti FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notaio Piero Biglia [REDACTED]

trascritto a Genova il 28 dicembre 2011 al
del registro generale, a
favore di.

Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili:
trascritto in data 27/07/2018, R.G. 26485, R.P. 20012, a favore
di , contro il Sig.
e oltre interessi.

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

L'unità ad uso residenziale risulta non conforme alla planimetria depositata in catasto (e ai progetti depositati allo S.U.E.) in quanto è stato realizzato un soppalco aperto su due lati sulla zona giorno, in legno e acciaio. Tale soppalco è parzialmente indipendente dalle murature anche se svincolato da quelle non di proprietà. Non avendo altezze regolamentari una sua eventuale sanatoria necessiterebbe di una deroga da parte

della A.S.L. inoltre , essendo un'opera a carattere strutturale, richiederebbe anche un deposito "tardivo" del progetto strutturale stesso e alla fine della variazione catastale. Tutto questo, ammesso che la sanatoria andasse a buon fine, porterebbe a spese , sia come sanzioni sia come oneri professionali, superiori al valore del soppalco stesso, per cui, per ritornare ad una situazione di conformità edilizia (e catastale) occorrerebbe procedere allo smontaggio del soppalco e della scala di accesso ad esso.

Per lo smontaggio di quanto sopra è plausibile una spesa forfettaria pari a 1500 €, oltre iva di legge.

Si ribadisce che la situazione rilevata è conforme a quella derivante dalla C.A.A. 1686 del 2012, a meno del soppalco, indipendente dal struttura portante dell'immobile.

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

Si allega alla presente relazione l'attestato di prestazione energetica redatto dalla scrivente stessa, inserita nell'Elenco regionale della Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 2650.

Tale attestato, identificato con il n. 2937/2019, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe G (EP 286,76 KWh/mc anno).

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 congruagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

Considerando le caratteristiche dell'appartamento, le dimensioni e la sua struttura, e la pertinenziali del posto auto, oltre alla sua inedia vicinanza all'accesso all'alloggio, le due unità immobiliari non possono essere vendute separatamente.

Auspicando con questo di aver fornito risposte esaurienti, si rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e/o integrazione a quanto esposto.

Genova, 31 gennaio 2019

Arch. Alessandra Zuppa



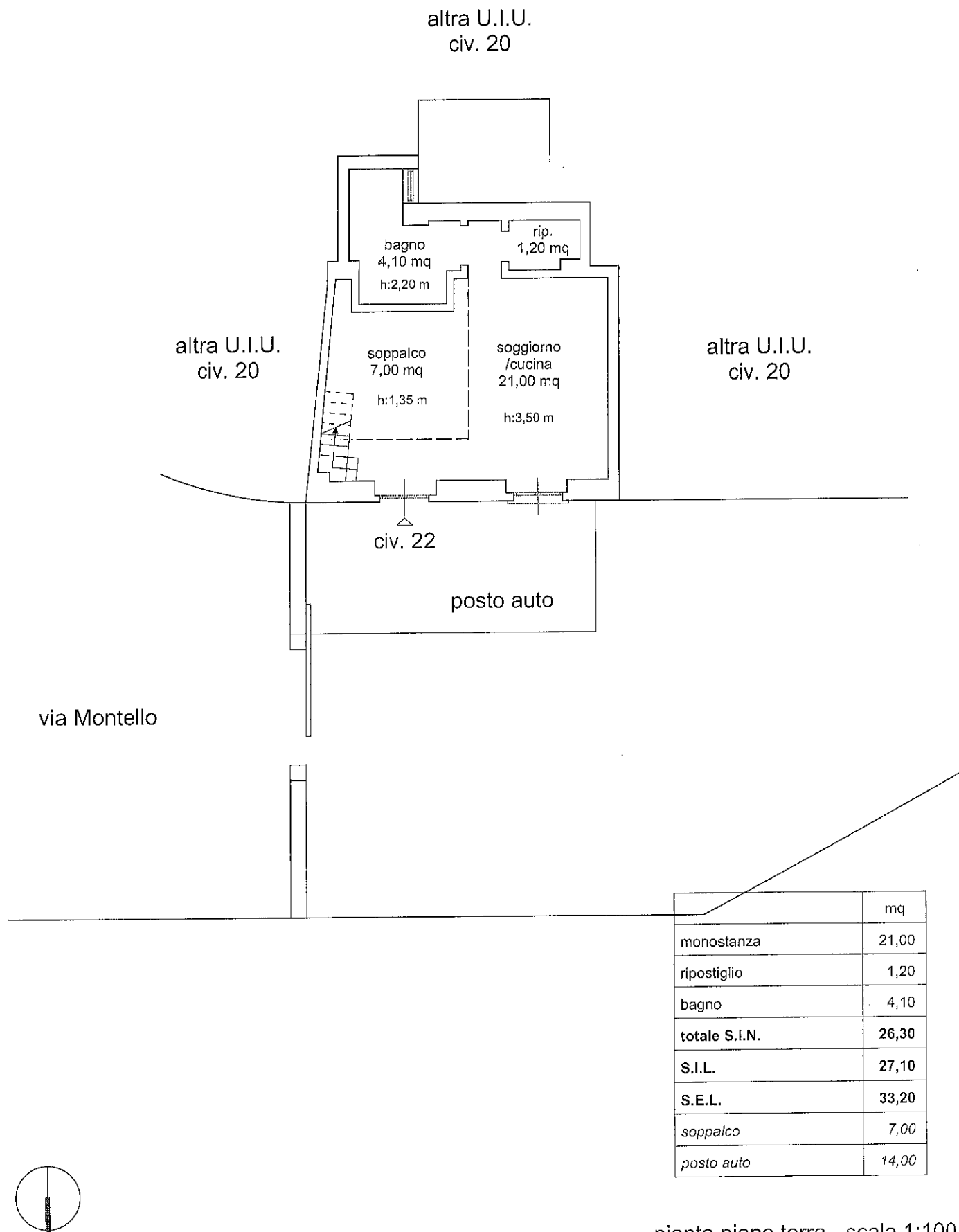
allegati:

- 1) corrispondenza
- 2) rilievo con calcolo superfici
- 3) valori O.M.I.
- 4) planimetria catastale
- 5) visura catastale
- 6) relazione fotografica
- 7) A.P.E.

TORRE Alessandro

Allegato 2

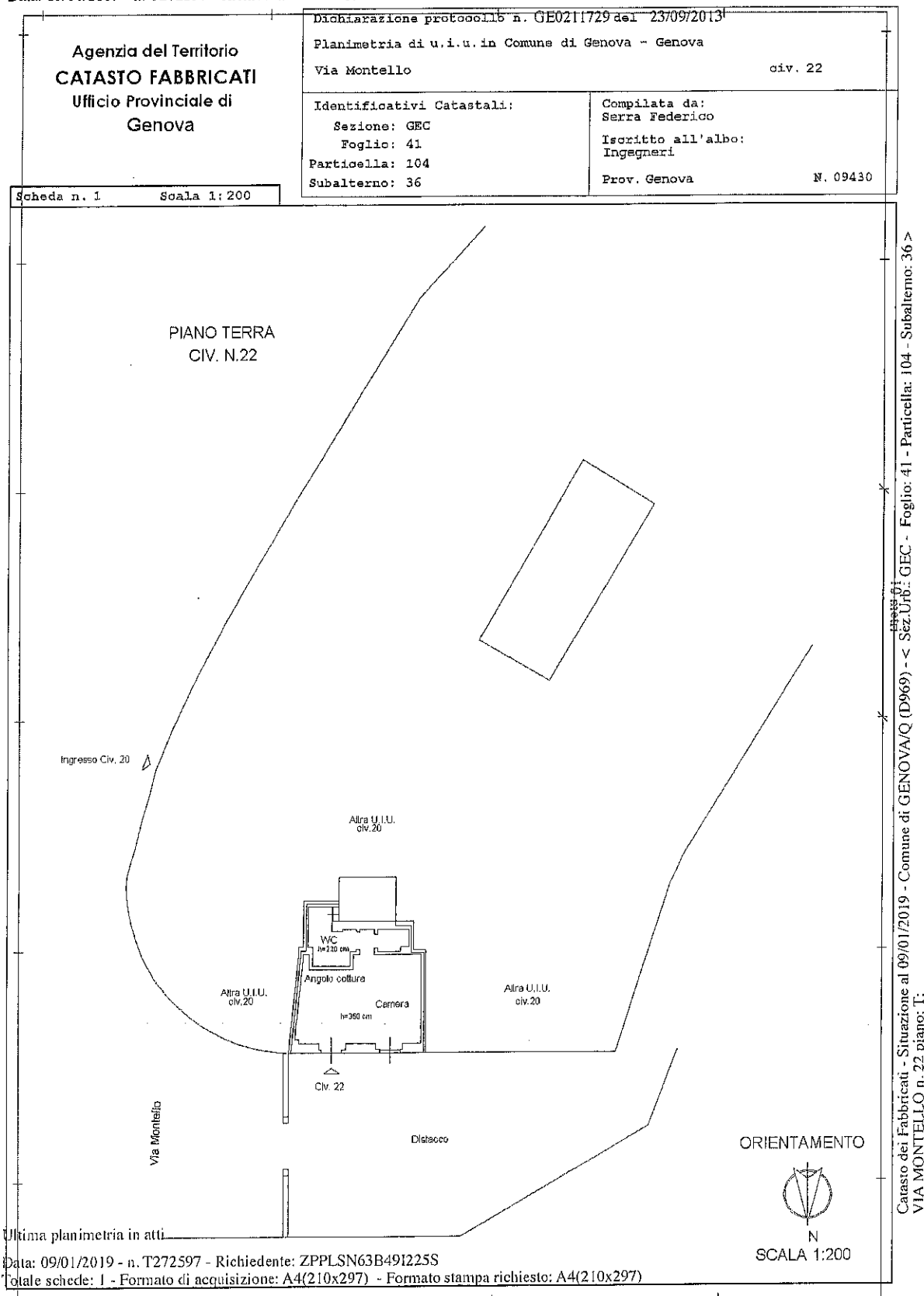
appartamento via Montello 22, Genova



pianta piano terra - scala 1:100

ALLEGATO 4**planimetrie catastali**

Data: 09/01/2019 - n. T272597 - Richiedente: ZPPLSN63B49I225S



Data: 09/01/2019 - n. T272595 - Richiedente: ZPPLSN63B49I225S

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Genova	Dichiarazione protocollata n. GE0053583 del 15/02/2011	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Genova	
	Via Montello	civ. 22
Identificativi Catastali:		Compilata da: Bertelli Antonella
Sezione: GEC		Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 41		Prov. Genova
Particella: 102		N. 1403
Subalterno: 97		

Scheda n. 1 Scala 1:200

Ultima planimetria in atti

Data: 09/01/2019 - n. T272595 - Richiedente: ZPPLSN63B49I225S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/01/2019 - Comune di GENOVA/Q (D969) - < Sez.Urb.: GEC - Foglio: 41 - Particella: 102 - Subalterno: 97 >
VIA MONTELLLO n. 22 piano: T;