

dott. arch. Monica Viale
Corso A. Podestà, 6/11 - 16128 Genova
tel. e fax 010.59.20.54
e-mail arch.monicaviale@libero.it

TRIBUNALE DI GENOVA

ud. 11/06/2014

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.932/2013 R.E.

n.932/2013 R.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. F. DAVINI

G.E dott. Davini

CONTRO

-debitore esecutato-

RELAZIONE DI STIMA

Unità immobiliare sita in Genova

Via Montallegro civico 28A interno 1

tecnico incaricato dott. arch. Monica Viale
iscritta all'Ordine degli Architetti di Genova al n. 1005
con studio in Genova, Corso A. Podestà 6/11

giuramento all'udienza del 12/03/2014

prossima udienza 11/06/2014



INDICE

1. Bene oggetto di pignoramento immobiliare.....	pag. 3
2. Identificativi catastali	pag. 3
3. Provenienze	pag. 4
4. Consistenza	pag. 4
5. Confini	pag. 6
6. Indagine urbanistica	pag. 7
7. Indagine Edilizia	pag. 7
8. Abitabilità	pag. 9
9. Regolarità catastale	pag. 9
10. Vincoli a sensi D. Lgs. 42/2004	pag. 9
11. Stato di occupazione	pag. 9
12. Vincoli ed oneri giuridici	pag. 9
13. Ubicazione	pag. 10
14. Caratteristiche costruttive e finiture	pag. 11
15. Stima	pag. 11
16. Valore della quota di 1/6 oggetto di pignoramento	pag. 14
17. Sulla comoda divisibilità dell'immobile pignorato	pag. 14
18. Attestato di Prestazione Energetica	pag. 17
19. Descrizione delle attività svolte dal perito estimatore	pag. 18



LOTTO UNICO costituito dall'unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo del fabbricato sito in Genova, Via Montallegro civico 28A, contraddistinta con il numero interno 1 con annessi cantina e giardino, e posto auto scoperto.

1. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Quota pari ad 1/6 di proprietà dell'appartamento sito in Genova, Via Montallegro civico.28A int.1, posto al piano primo, con annessi cantina n.1 e giardino, e posto auto scoperto.

2. IDENTIFICATIVI CATASTALI

2.1. L'appartamento con annessa cantina è attualmente iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Genova con i seguenti dati (v. visura storica Catasto Fabbricati qui allegata sub.1)

sez. GEB foglio 58, particella 560, sub. 15, categ. A/2 classe 5, vani 9,5, R.C. € 2.404,11, Via Montallegro n.28A piano 1-T int. 1

in capo a

-

-

-

La planimetria catastale dell'alloggio attualmente in visura è quella a firma dell'ing. G.P. Nannelli, depositata in data 09/12/1966.

2.2. Il posto auto scoperto è attualmente iscritto al Catasto Terreni del Comune di Genova con i seguenti dati (v. visura storica Catasto Fabbricati qui allegata sub.4)

sezione I, foglio 71 part. 542, qualità area fab dm, mq 11

in capo a

-

-



3. PROVENIENZE

3.1. L'appartamento ed il posto auto sono pervenuti in proprietà ai
, per la quota di ciascuno, per successione in mor-
te di ,
, come da denuncia di successione
resa in forza

3.2. A i beni erano pervenuti in comproprietà, unitamente
al coniuge sig.ra , per compravendita con atto
a rogito notaio Ubaldo de Felice di Genova in data 23/10/1968
Rep. 165784, trascritto a Genova il 14/11/1968 R.P.Vol. 6979
N.17807.

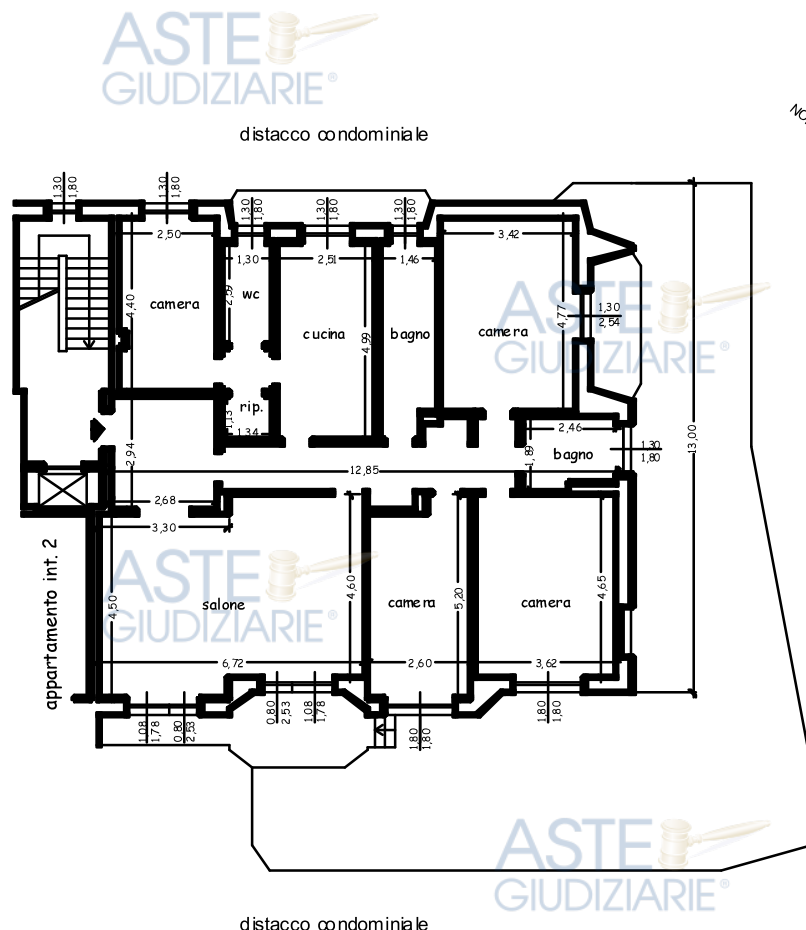
4. CONSISTENZA

L'alloggio si compone attualmente di ingresso, n.5 vani utili, cucina,
n.3 servizi igienici, ripostiglio, disimpegni, n.3 terrazzini, con annessi
giardino e cantina. La consistenza dell'alloggio e del posto auto sco-
perto è quella risultante dal rilievo eseguito il 24/03/2014 alla presen-
za dei comproprietari (v. allegato n.5)

superficie lorda appartamento	m ²	162,65
superficie netta appartamento	m ²	141,50
superficie terrazzini	m ²	18,50
superficie giardino	m ²	100,00
superficie lorda cantina	m ²	6,20
superficie netta cantina.....	m ²	5,70
superficie posto auto scoperto	m ²	10,90



dott. arch. Monica Viale



1.1 Superficie convenzionale vendibile

Al fine della stima, è stata determinata la *Superficie Convenzionale Vendibile* (SCV) dell'appartamento, così come definita dall'Agenzia del Territorio nel "*Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico immobiliare*" (si veda al riguardo anche la norma UNI 10750:1998)

Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)

Superficie che rappresenta, nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comune nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25

centimetri.

b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Trova applicazione nella prassi professionale delle Agenzie Immobiliari ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

Per quanto riguarda i terrazzini, il giardino e la cantina annessi all'immobile, la relativa superficie ponderata è stata determinata come segue, applicando coefficienti di differenziazione tratti dal "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (v. allegato n.11), adeguandoli al caso di specie.

Coefficienti di differenziazione

appartamento	coefficiente	1,00
posto auto	coefficiente	1,00
terrazzini	coefficiente	0,30
giardino	coefficiente	0,10
cantina	coefficiente	0,25

Applicando i coefficienti di differenziazione alla superficie delle pertinenze esclusive dell'unità immobiliare, si ottiene la seguente Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)

	consistenza	coeff.	SCV
appartamento	mq 162,65 x	1,00	= 162,65
terrazzini	mq 18,50 x	0,30	= 5,55
giardino	mq 100,00 x	0,10	= 10,00
cantina	mq 6,20 x	0,25	= 1,55

SCV appartamento mq 179,75

posto auto scoperto mq 10,90 x 1,00 = 10,90

SCV posto auto scoperto mq 10,90

5. CONFINI

L'appartamento confina

a nord-est con distacco condominiale
a sud-est a mezzo giardino annesso, con distacco condominiale
a sud-ovest a mezzo giardino annesso, con distacco condominiale
a nord-ovest appartamento interno 2 del civico 28A di Via Montalle-

gro e vano scale condominiale

La cantina confina

a nord-est box n.30E
a sud-est box n.30D
a sud-ovest corridoio comune
a nord-ovest corridoio comune

Il posto auto scoperto confina

a nord part. 544 foglio 71 sez. I Catasto Terreni
a est part. 543 foglio 71 sez. I Catasto Terreni
a sud part. 544 foglio 71 sez. I Catasto Terreni
a ovest part. 541 foglio 71 sez. I Catasto Terreni

6. INDAGINE URBANISTICA

L'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia nel Comune di Genova è attualmente sottoposta a regime di salvaguardia con applicazione delle norme più restrittive previste dai seguenti strumenti urbanistici (*v. estratti cartografici e stralci delle N.T.A. del P.U.C. qui allegati sub.8*).

- Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con D.P.G.R. n.44 il 10/3/2000 e successive Varianti secondo cui l'edificio ricade in zona "**Zona B - Sottozona BB-CE**" regolata dagli art.62-63 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- Progetto Preliminare del nuovo Piano Urbanistico Comunale, adottato con Deliberazione n. 92 del 7 dicembre 2011 del Consiglio Comunale, secondo cui l'edificio ricade in **zona AC-IU** "*ambito di conservazione dell'impianto urbanistico*"

7. INDAGINE EDILIZIA

In data 17/03/2014 la scrivente ha presentato istanza a sensi della legge 241/90 di accesso agli atti depositati presso il Comune di Genova al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima.

In data 11/04/2014 la scrivente ha effettuato l'esame degli atti deposi-



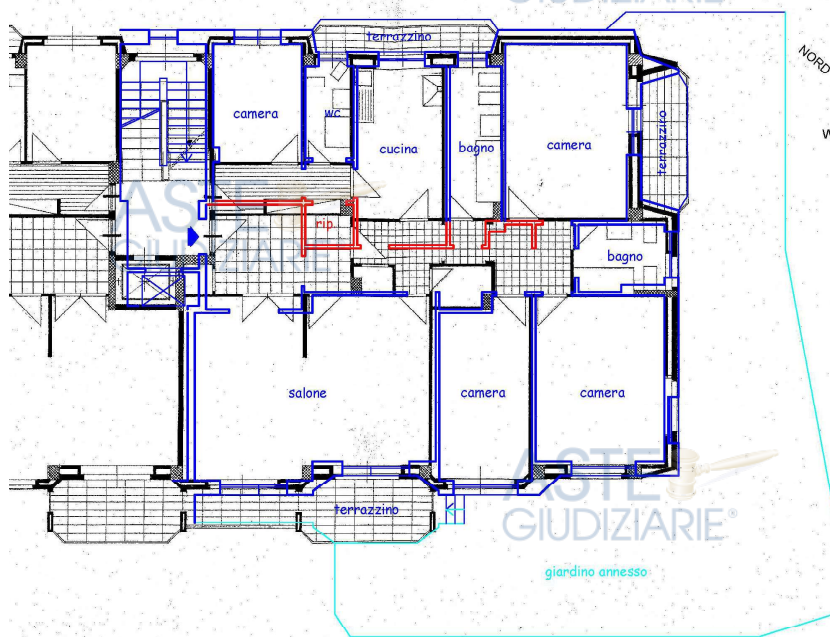
tati presso l'Ufficio Visura, accertando quanto segue.

Titoli edilizi rilasciati dal Comune di Genova relativamente all'immobile oggetto di stima

L'edificio è stato edificato sulla base di progetto depositato in data 10/07/1963 rubricato al n. 770/1963, approvato con ordinanza del Sindaco di Genova n. 3402 del 07/11/1963.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati grafici di progetto allegati all'ordinanza n.3402/1963, risultano le seguenti **difformità interne**, anche graficamente evidenziate in rosso nella figura seguente

- il vano ubicato sull'angolo nord, la cucina e il servizio igienico adiacente hanno maggiore superficie rispetto a quanto previsto dal progetto, con conseguente minore superficie dell'ingresso e del corridoio,
- è stato realizzato un ripostiglio non previsto a progetto;
- nel salone non è presente l'originaria muratura divisoria interna,
- al piano terreno l'attuale distribuzione interna delle cantine e dei posti auto è difforme dal progetto: la cantina annessa all'alloggio int.1 è difforme dal progetto;
- l'alloggio è dotato di una sola porta caposcala, anziché due come indicato in progetto.



Per le diffomità accertate non risultano presentate in Comune domande di rilascio di titolo edilizio, né domande di sanatoria o condono, secondo quanto emerso dalle indagini compiute dalla scrivente presso i seguenti uffici comunali

- presso il Servizio Edilizia Privata non risultano depositate pratiche edilizie (art.26 L.47/85, art.48 L.47/85, DIA, CAA, ecc.),
- presso l'Ufficio Condono Edilizio non risultano essere state presentate istanze di condono edilizio ex lege 47/85, sanatorie edilizie ex lege 724/94, ex lege 326/03 o Legge Regionale 5/04.

Pertanto, per quanto sopra esposto, l'immobile viene considerato non regolare sotto il profilo edilizio.

8. ABITABILITA'

L'immobile civ.28A di Via Montallegro è stato dichiarato abitabile con ordinanza del Sindaco di Genova n. 294 del 22/08/1966.

9. REGOLARITÀ CATASTALE

La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate, presentata in data 30/11/1966 a firma ing. G.P. Nannelli, in atti dal 09/12/1966, risulta conforme allo stato dei luoghi con la sola eccezione del salone, oggi privo di una originaria muratura divisoria interna.

10. VINCOLI a sensi D.Lgs. 42/2004

L'immobile ricade in zona non soggetta a vincoli sulla tutela del patrimonio storico architettonico e ambientale (D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.).

11. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla _____, con proprietaria, ivi residente.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base del certificato notarile a sensi art.567 comma 2 cpc rilasciato dal notaio Angelo Noli di Genova in data 17/01/2014, prodotto in atti, nel ventennio risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio a carico dell'immobile oggetto di stima.



Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio

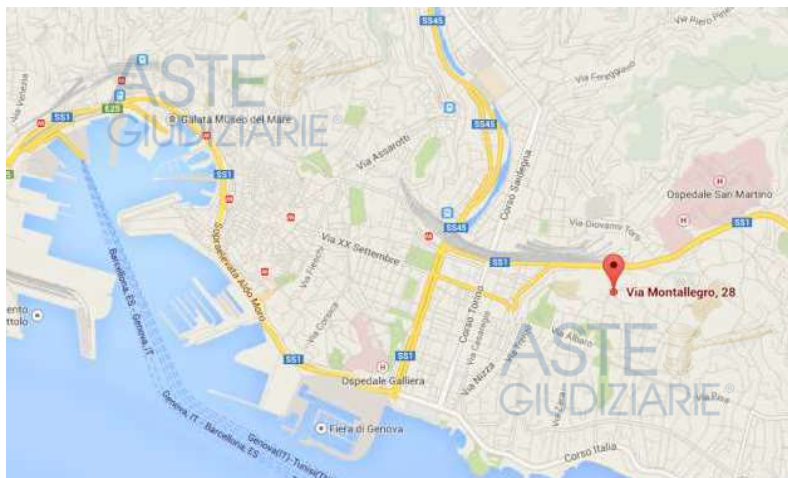
- Nota di trascrizione R.P.Vol. 6979 N.17807 del 14/11/1968 dell'atto di compravendita a rogito notaio Ubaldo de Felice di Genova in data 23/10/1968 Rep. 165784, a favore di
- Nota di trascrizione R.P. n. 2432 del 04/02/2013 della denuncia di successione n.5510 vol.9990 del 19/11/2012 a favore di
- Nota di trascrizione R.P. n. 25514 del 13/12/2013 dell'atto di pignoramento immobiliare a favore di e contro per la somma di € oltre interessi e spese.

13. UBICAZIONE

L'edificio civ.28A di Via Montallegro di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è ubicato nel quartiere di Albaro (Municipio VIII Medio Levante), in zona residenziale della città, dotata di buoni accessi e servizi.

Il collegamento con il resto della città tramite mezzi di trasporto pubblico risulta efficiente (la stazione di Brignole metropolitana e ferrovia dista circa 2,5 km; la fermata AMT delle linee 16-17-44-45-85-86-87-685-686-687 dista circa 350 m dal fabbricato).

Le possibilità di parcheggio nella zona sono ridotte.



14. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE e FINITURE

Struttura	cemento armato
Scale	tipologia: a due rampe - ubicazione: interna
Ascensore	presente
Piani fuori terra	sei
Impianti riscaldamento elettrico	centralizzato sottotraccia
Componenti edilizie e costruttive:	
Facciate:	rivestimento: intonaco tinteggiato
Portone atrio	in alluminio verniciato e vetri - condizioni: normali
Atrio e vano scale	pavimento in marmo, gradini in marmo, sottogradini in ardesia, pareti finite con intonaco tinteggiato - condizioni scadenti
Infissi	in alluminio in normali/buone condizioni
Porte interne	in legno - condizioni buone
Pavimenti:	in parte in parquet ed in parte in marmo - condizioni: normali/buone
Pareti:	intonaco tinteggiato - condizioni: normale stato d'uso
Soffitti:	soffitto tinteggiato - condizioni: normale stato d'uso
Cucina	pavimento in piastrelle di ceramica, pareti rivestite in parte con piastrelle di ceramica ed in parte con into- naco tinteggiato (v. foto 8);
Servizi igienici	pavimenti in ceramica, pareti rivestite in parte con piastrelle di ceramica ed in parte con intonaco tinte- ggiato, dotati di lavabi, vasi, bidet, vasca e doccia (v. foto 9-10-11), condizioni: normale stato d'uso.

Considerazioni generali

L'unità immobiliare oggetto di stima, versa in normali/buone condizioni di manutenzione e conservazione, così come le parti comuni dell'edificio (facciate e vano scale). L'edificio per ubicazione, caratteristiche costruttive e tipologiche presenta un elevato grado di commerciabilità.

15. STIMA

15.1. Criterio di Stima

Identificato l'oggetto della valutazione nelle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si procede inizialmente alla determinazio-

ne del più probabile valore venale dell'intero cespite in esame e quindi alla determinazione del valore della quota di 1/6 oggetto di pignoramento e del relativo prezzo base d'asta..

La valutazione dell'appartamento viene svolta applicando il metodo sintetico - comparativo basato sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato del bene in esame riferito all'attualità.

Il parametro unitario utilizzato è la superficie convenzionale vendibile come definita dall'Agenzia del Territorio nel "*Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico immobiliare*" (si veda al riguardo anche la norma UNI 10750:1998) "*somma delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri*".

15.2. Indagini di mercato compiute

Gli Osservatori Immobiliari hanno sottolineato la considerevole diminuzione di compravendite di unità immobiliari già a partire dagli anni 2011-2012, con permanere della congiuntura negativa, al riguardo si vedano

l'Osservatorio Tecnoborsa, bollettino n.114 Febbraio 2014 ("*nel IV trimestre del 2013 il quadro del mercato immobiliare rimane nel complesso debole, pur in presenza di alcuni segnali moderatamente positivirestano ancora improntati al pessimismo i giudizi sull'andamento corrente e atteso delle quotazioni immobiliari: il divario fra prezzi di offerta e di domanda resta la principale causa di cessazione dei mandati a vendere*" v. Panorama di Economia Immobiliare);

secondo FIAIP "*i prezzi hanno avuto una diminuzione del 11,98% per le abitazioni, mentre il dato complessivo relativo al numero di compravendite si è attestato al -17,22%*".

l'Osservatorio Nomisma nel rapporto del 26/03/2014 ha evidenziato quanto segue "*Il timido ottimismo che si era diffuso sul finire del 2013, in riferimento alle prospettive del settore immobiliare, ha trovato solo parziale riscontro nelle effettive dinamiche registrate L'incertezza che caratterizza l'attuale congiuntura economica e le strategie allocative del sistema bancario, espongono il settore immobiliare a fluttuazioni all'interno di un quadro che, in alcune sue componenti, si mostra in tendenziale miglioramento. Se sul versante dei valori emergono indicazioni controverse, che non consentono di escludere una nuova ondata recessiva, su quello delle transazioni gli elementi disponibili inducono a ritenere ormai intrapreso un*



cammino di graduale risalita, che si preannuncia comunque lento e non privo di insidie”.

OMI News n.1 del marzo 2014 evidenzia quanto segue “si allunga la scia negativa del mercato immobiliare italiano. I dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi al IV trimestre del 2013 evidenziano un calo del 7,5% Sul dato, però, potrebbe aver influito il nuovo regime delle imposte di registro in vigore dal 1 gennaio 2014”

15.3. Quotazioni immobiliari

L'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) presso Agenzia del Territorio indica per la zona di Genova Albaro, per “*abitazioni di tipo civile*” in condizioni “*normali*” i valori compresi tra € 3.000 - 4.500/mq
per “*posti auto scoperti*” in condizioni “*normali*” € 1.850 - 2.550/mq

L'Osservatorio immobiliare FIAIP indica per la zona in esame
per “*abitazioni in buono stato abitabili*” € 2.800 - 3.500/ mq
per “*posti auto scoperti*” € 25.000 - 30.000/cad

Gli operatori commerciali della città hanno fornito per immobili ubicati nella zona di Albaro, aventi tipologia e caratteristiche analoghe a quella dell'immobile oggetto di stima le seguenti quotazioni medie
per “*abitazioni in buono stato abitabili*” € 3.500 - 4.000/mq

La scrivente ha fatto riferimento alle quotazioni sopra riportate operando, peraltro, oggettive ed autonome valutazioni che riguardano sia la qualità dell'immobile sia la tendenza del mercato immobiliare.

Ciò posto, la scrivente ha assunto i seguenti valori unitari prudenziali
€ 3.500,00/ mq per quanto riguarda l'appartamento con annessi giardino e cantina

€ 2.500,00/ mq per quanto riguarda il posto auto scoperto

15.4. Stima del valore venale dell'intero immobile con il metodo sintetico-comparativo

appartamento	mq	179,75 x €	3.500,00 = €	629.125,00
posto auto scoperto	mq	10,90 x €	2.500,00 = €	27.250,00
				€ 656.375,00

16. VALORE DELLA QUOTA DI 1/6 OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il valore della quota oggetto di pignoramento si ottiene dal valore dell'intero immobile, moltiplicando tale valore per 1/6.

Il risultato ottenuto viene abbattuto del 15% per i seguenti motivi:

- la minore appetibilità che suscita sul mercato immobiliare la quota parte di un bene rispetto all'intero;
- l'esiguità della quota di 1/6 oggetto di pignoramento
- l'irregolarità edilizia e catastale dell'intero immobile (v. retro)

$$€ 656.375,00 \times 1/6 - 15\% = € 92.986,46$$

Valore della quota di 1/6 € 93.000,00
Euro novantatremila/00-----

17. SULLA COMODA DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE PIGNORATO

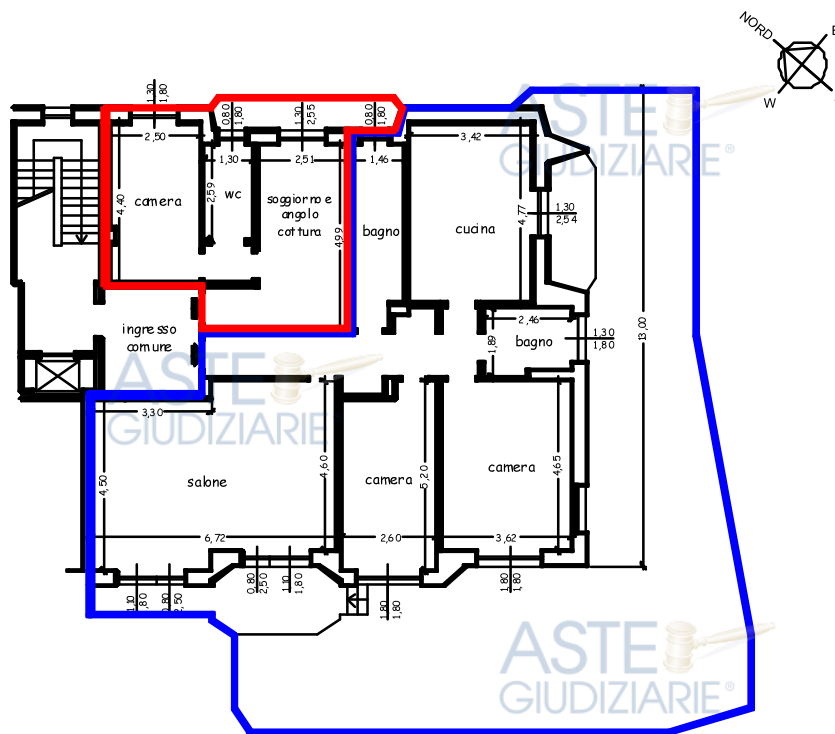
La possibilità di dividere di fatto l'immobile oggetto di valutazione viene valutata con riferimento alla tipologia dell'immobile, al suo sviluppo in superficie, alle sue dotazioni tecnologiche, all'entità delle quote di comproprietà, alla frazionabilità del bene con riferimento alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

Quanto al concetto di "comoda divisibilità", esso va inteso non come pura possibilità di una materiale ripartizione dell'immobile tra gli aventi diritto, ma come concreta attitudine ad una suddivisione senza notevole deprezzamento del bene, in modo tale che il bene non abbia neppure a subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti. Si deve potere procedere alla divisione senza spese rilevanti o opere complesse e senza imposizioni di limitazioni, pesi o vincoli a carico delle singole quote, in modo tale che il frazionamento dell'immobile, considerato sotto l'aspetto economico e funzionale, non produca sensibile deprezzamento del bene (tra tante, Cass. civ. II, 16/02/2007 n.3635; Cass. civ. II 28/05/2007 n.12406; Cass. civ. II, 22/07/2005 n.15380).



In concreto, devono essere realizzate porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù o pesi o limitazioni eccessivi, e non richiedenti opere complesse e/o di notevole costo tali che, sotto l'aspetto economico-funzionale, non comportino un sensibile deprezzamento del valore delle porzioni rispetto all'intero (Cass. civ. II, 09/09/2004 n.18135).

Ora, nel caso di specie, l'entità della quota oggetto di pignoramento (1/6 di piena proprietà) e la conformazione dell'immobile (avente ampia superfide, dotato di n.3 servizi igienici) rendono possibile di fatto il frazionamento dell'immobile in due unità immobiliari, una avente superficie lorda di circa mq 35,00 (delimitata in rosso nella figura che segue) ed una avente superficie lorda di circa mq 120,00 (delimitata in blu nella figura che segue), senza l'obbligo di reperimento di ulteriore posto auto a sensi art.51 comma 1bis delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC, trattandosi di unità aggiuntiva di superficie < mq 60,00.



Il valore dell'alloggio ipotizzato, derivante dal frazionamento, è il seguente:

Calcolo della SCV dell'alloggio ipotizzato

	consistenza	coeff.	SCV
superficie appartamento	mq 35,00 x	1,00 =	35,00
superficie terrazzino	mq 4,50 x	0,30 =	1,35
SCV appartamento	mq		36,35

Valore di mercato dell'alloggio derivante dal frazionamento

$$\text{mq } 36,35 \times \text{€ } 3.500,00 = \text{€ } 127.225,00$$

L'accertamento della ricorrenza dei presupposti della non comoda divisibilità dell'immobile di cui all'art.720 c.c. spetta al Giudice attraverso la valutazione di tutte le condizioni, economiche e strutturali, di una ipotizzabile divisibilità dell'immobile (Cass. civ. II, 09/09/2004 n.18135). Il consulente tecnico al quale viene richiesta una valutazione sulla comoda divisibilità dell'immobile deve quindi prospettare le possibili ipotesi di divisione con puntuale indicazione degli aspetti tecnici e di fatto che, in concreto, devono essere risolti al fine della ipotizzabile divisibilità dell'immobile.

Nel presente caso, devono essere considerati, al fine della valutazione della comoda divisibilità dell'immobile, i seguenti aspetti:

- il deprezzamento della porzione di maggiori dimensioni rispetto al valore dell'intero immobile, per l'incidenza negativa che tale frazionamento avrebbe sulle caratteristiche di pregio che contraddistinguono l'attuale immobile;
- i costi da sostenere per il frazionamento dell'immobile in due distinte unità.

Per quanto riguarda i costi da sostenere per il frazionamento, essi riguardano:

- a. l'esecuzione di opere edili
- b. attività tecniche
- c. oneri/diritti comunali e catastali



In particolare,

a. per quanto riguarda l'esecuzione di opere edili, quelle considerate minime ed indispensabili per la realizzazione di due distinte unità immobiliari sono le seguenti:

- creazione di ingresso comune alle due unità mediante demolizione di tramezza e fornitura e posa in opera di n.2 portoncini caposcala;
- demolizione e realizzazione di tramezze interne e/o chiusura di varchi, con conseguente esecuzione di intonaco, rasatura e coloritura;
- realizzazione di una cucina ex-novo nell'appartamento originario, con fornitura e posa in opera di rivestimento in piastrelle;
- revisione e modifica degli originari impianti elettrico, idraulico e gas, formazione di impianti separati con autonomi contatori.

b. per quanto riguarda le attività tecniche, esse consistono nella redazione di progetto, presentazione dello stesso presso il Comune di Genova, redazione di frazionamento catastale; presentazione dello stesso all'Agenzia delle Entrate di Genova; i costi relativi a tali attività consistono negli onorari da corrispondere al professionista incaricato dello svolgimento delle stesse.

c. oneri/diritti comunali e catastali.

A titolo orientativo, il costi di cui ai punti a, b e c ammontano, secondo una stima di massima effettuata dal CTU a circa € 20.000,00 - 25.000,00.

Con esclusivo riferimento al valore della quota di 1/6 ed al valore dell'alloggio derivante dal frazionamento, come stimati dal CTU, il conguaglio risulterebbe il seguente:

$$€ 127.225,00 - € 93.000,00 = € 34.225,00$$

18. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il quesito chiede di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi della Legge Regionale n.22 del 29/05/2007 e del Regolamento n.1/2009 del 22/01/2009.

La scrivente, iscritta all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione



Liguria di cui all'art.30 della L.R. n.22/2007 con il n.5238, acquisiti sui luoghi gli elementi tecnici necessari, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica n.**32154** del **09/05/2014**, qui allegato sub.12, facente parte integrante del presente elaborato.

19. ATTIVITÀ SVOLTE DAL PERITO PER L'ESPLETAMENTO DELL' INCARICO

12/03/2014 giuramento e conferimento dell'incarico

Accertamenti sui luoghi di causa

13/03/2014 lettera racc. all'esecutato , ai comproprietari ed al procedente

24/03/2014 in Genova, Via Montallegro civ.28A int.1, ispezione dei luoghi

Accertamenti effettuati presso Pubblici Uffici

Agenzia del Territorio di Genova

Catasto Fabbricati

sez. GEB fg. 58 part. 560 sub.15 visura storica

sez. GEB fg. 58 part. 560 sub.15 planimetria catastale

Catasto Terreni

sez. A fg. 71 part. 542 estratto di mappa

sez. A fg. 71 part. 542 visura storica

Comune di Genova Servizio Edilizia Privata

17/03/2014 istanza di accesso agli atti a sensi Legge 241/90

11/04/2014 accesso agli atti a sensi Legge 241/90
visura ed acquisizione di copia per estratto del progetto originario n.770/1963

Comune di Genova Condono Edilizio

11/04/2014 accesso agli atti a sensi Legge 241/90

Comune di Genova Ufficio Urbanistica

11/04/2014 visura Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con D.P.G.R. n°44 il 10/3/2000, attualmente operante in regime di salvaguardia;
Zona B - Sottozona BB-CE regolata dagli art.62-63 delle Norme Tecniche di Attuazione.
zona AC-IU "ambito di conservazione dell'impianto urbanistico"
acquisizione cartografia di PUC

Comune di Genova Ufficio Igiene



dott. arch. Monica Viale

11/04/2014 accesso agli atti amministrativi, ricerca del decreto di
abitabilità

Ricerche di mercato: acquisizione di dati economici presso:

Osservatori Immobiliari (Tecnoborsa, Nomisma, Omi)
Operatori commerciali in Genova
OMI presso dell'Agenzia del Territorio di Genova
Osservatorio Immobiliare F.I.A.I.P.

Redazione di Attestato di Prestazione Energetica

-----000000-----

Con quanto sopra esposto la scrivente ritiene di aver compiuta-
mente assolto l'incarico conferitole e, restando a completa disposizione
per ogni occorrenza, rassegna la presente relazione con ossequio.

l'Esperto d'Ufficio

(dott. arch. Monica Viale)

Genova, 09 maggio 2014

dott. arch. Monica Viale Corso A. Podestà 6/11 Genova tel 010.592.054

EL ENCO DEGLI ALLEGATI

- ALLEGATO N°1:** Agenzia del Territorio
Catasto Fabbricati, visura storica
sez. GEB fg. 58 part. 560 sub.15
- ALLEGATO N°2:** Agenzia del Territorio
Planimetria catastale attuale
sez. GEB fg. 58 part. 560 sub.15
- ALLEGATO N°3:** Agenzia del Territorio
Catasto Terreni, estratto di mappa
sez. A fg. 71 part. 542
- ALLEGATO N°4:** Agenzia del Territorio
Catasto Terreni, visura storica

dott. arch. Monica Viale

ASTE
GIUDIZIARIE®

sez. A fg. 71 part. 542

ALLEGATO N°5: Rilievo planimetrico.

ALLEGATO N°6: Rilievo fotografico.

ALLEGATO N°7: Estratto del progetto originario n.770/1963

ALLEGATO N°8: Estratto del P.U.C. e delle N.T.A.

ALLEGATO N°9: Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia del Territorio di Genova.

ALLEGATO N°10: Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare FIAIP.

ALLEGATO N°11: Estratto dal Manuale della Banca Dati OMI

ALLEGATO N°12: Attestato di Prestazione Energetica n. **32154** del **9/5/2014**

ALLEGATO N°13: Lettera raccomandata R.R. 13/03/2014 all'esecutato
, ai comproprietari, ed all'avv. _____, legale
della procedente

ALLEGATO N°14: Attestazione degli adempimenti di cui all'art.173-bis L.
80/2005.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®