

b.) provveda quindi alla stima sommaria 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 operazioni peritali; ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori "O.M.I." minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati ed andando anche sotto i valori minimi "O.M.I." se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

c.) 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;
- 2.) una sommaria descrizione del bene;
- 3.) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale e' occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4.) l'esistenza di formalita', vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti

incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico;

5.) l'esistenza di formalita', 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;

6.) la verifica della regolarita' edilizia e urbanistica del bene nonche' l'esistenza della dichiarazione di agibilita' dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di riscontrate irregolarita' specifici il costo della loro eliminazione se possibile;

7.) rediga anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione di 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 sperare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa."

Al sottoscritto veniva fissato il termine per il deposito della presente relazione almeno n. 45 giorni prima dell'udienza stabilita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per il giorno 30.09.2015 e quindi entro la data del 16.08.2015.

- Capo II - Descrizione sommaria delle indagini e delle operazioni peritali.

Il sottoscritto, esaminata la documentazione in atti e verificata la mancanza della planimetria catastale procedeva alla richiesta ed all'acquisizione della stessa presso l'"Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio" di Genova.

Successivamente effettuava accesso presso gli uffici dello "Sportello Unico dell'Edilizia" del Comune di Genova dove richiedeva visione della documentazione di progetto afferente l'immobile in questione, ivi depositata agli atti di archivio che, una volta effettuata ne estraeva copia.

A mezzo lettera raccomandata a.r. del 16.06.2015 inviata all'Esecutata ed al Procedente creditore, comunicava la data del sopralluogo da effettuarsi nell'unita' immobiliare sita in Genova, **Via degli Albanesi civ. 25 int. 1 Scala B (Destra)** che fissava per il giorno 26.06.2015 alle ore 15,00.

In data 13.07.2015 anziche' il giorno fissato, a causa della indisponibilita' preventivamente comunicata da parte dell'Esecutata, il sottoscritto, alla presenza del marito dell'Esecutata stessa Sig. [REDACTED] effettuava il sopralluogo durante il quale procedeva all'ispezione dell'unita' immobiliare e ad effettuare le

misurazioni ed i rilievi anche fotografici del caso.

Completata l'istruttoria lo scrivente e' ora in grado di redigere la presente relazione di stima.

- Capo III - Descrizione sommaria dei luoghi oggetto di esproprio.

L'oggetto della presente procedura di esproprio riguarda la proprietà pari alla quota di un intero dell'unita' immobiliare a destinazione abitativa ubicata nel Comune di Genova, all'interno del quartiere residenziale di Quarto oggi ricompreso all'interno del "Municipio IX Levante".

Il quartiere e' ubicato nella zona semicentrale di levante della citta', a breve distanza dal centro della stessa a cui e' collegato a mezzo di servizi di pubblico trasporto e dalla rete ferroviaria.

L'immobile e' posto a monte del tracciato stradale di Corso Europa, ai piedi della collina occupata dall'insediamento residenziale di "Quarto Alto" all'altezza del cavalcavia di Via Carrara.

La via in cui e' sito l'immobile costituisce una deviazione verso levante di Via S. Prasca da cui si distacca all'altezza del civ. 44 per poi ricongiungersi piu' a monte in prossimita' dell'incrocio con Via A. Carrara.

L'ambito in cui ricade l'edificio e' costituito da un complesso residenziale costruito dopo la meta' del secolo scorso (civici nn. 25 - 35).

La zona non e' servita da attivita' commerciali.



- Capo IV - 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;

La documentazione di cui all'art. 567 - II comma - del Codice di Procedura Civile risulta completa ed integrata dallo scrivente con la planimetria catastale dell'unita' immobiliare depositata agli atti del "Catasto Fabbricati" gia' "N.C.E.U.".



b.) provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali; ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori "O.M.I." minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati ed andando anche sotto i valori minimi "O.M.I." se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

Al fine di giungere al piu' probabile valore in regime di libero mercato ("Market Value") dell'unita' immobiliare in questione lo scrivente operera' una stima in base al valore "a metroquadrato" ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo comparativo ("Market Comparison Approach").

Questa stima adotta come parametro la superficie "commerciale" dell'unita' immobiliare (cioe' quella superficie comprensiva di tutti i muri, compresi i perimetri sino ad uno spessore massimo di cm. 40 e meta' dei muri di divisione fra appartamento ed appartamento e appartamento e parti comuni) debitamente integrata ove

necessario, dalla consistenza dei relativi accessori e pertinenze, calcolata quest'ultima in proporzione, sulla base dei rispettivi "rapporti mercantili" di uso comune nell'ambito del relativo segmento di mercato.

Il valore unitario a metroquadrato e' determinato in base ad informazioni assunte, alle reali condizioni dell'immobile considerato, a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore, nonche' sulla personale esperienza dell'estimatore ed altresì dal confronto debitamente ponderato, con i parametri medi orientativi desunti da rapporti immobiliari provenienti dalle maggiori fonti di ricerca del settore accreditate ("Osservatorio del Mercato Immobiliare" edito dalla "Agenzia del Territorio", "F.I.A.I.P.", "F.I.M.A.A.", "Borsino Immobiliare", etc.) e con i contenuti di pubblicazioni ed inserzioni ricavate da siti internet specializzati (Allegato Sub. "H").

a.) Dati orientativi di riferimento.

- "O.M.I." - II Semestre 2014 - Microzona catastale n. 83 - Periferica/Quarto - Quinto TU.A (Viale Quartara - Viale Des Geneys - Via Carrara - Corso Europa - Via Gianelli) - Tipologia prevalente: Abitazioni Civili: Valore unitario a metroquadrato per "abitazioni civili" in condizioni di stato conservativo: "normale" compreso tra €/mq. 2.950,00/4.300,00.=;

- **"F.I.A.I.P."** - (Anno 2015)

Quarto - Via Carrara - Valore unitario a metroquadrato per abitazioni in "buono stato" compreso tra €. 2.550,00.= e €. 2.950,00.=.

- **"F.I.M.A.A."** - (Anno 2014- 2015)

Quarto - Valore unitario a metroquadrato per abitazioni ristrutturate/nuove tra €. 2.800,00.= e €. 4.000,00.=.

- **"Borsino Immobiliare"** - (Anno 2015)

Zona Quarto - Quinto Tu.a (V.le Quartara - V.le Des Geneys - Via Carrara - Corso Europa - Via Gianelli) - Abitazioni civili - Valore unitario medio 3.218,00.=.

L'indagine eseguita nell'ambito del medesimo segmento di mercato su immobili simili oggetto di compravendita ha fatto rilevare i seguenti risultati:

- Appartamento stesso stabile della superficie commerciale di mq. 130,00 - abitabile - piano terzo - annessi n. 2 balconi e box di pertinenza - n. 1 servizio igienico - proposto in vendita ad un prezzo di €. 380.000,00.= (valore attribuito al box €. 40.000,00) pari a €./mq. 2.600,00.=;
- Appartamento della superficie commerciale di mq. 120,00 - abitabile - piano secondo - annesso balcone - n. 1 servizio igienico - proposto in vendita ad un prezzo di €. 340.000,00.= pari a €./mq. 2.800,00.=;

Il valore in oggi applicabile in relazione alle condizioni del mercato immobiliare ed allo stato in cui si trova l'unita' in oggetto e' stimabile in €./mq. 2.900,00.=, da cui,

- Superficie "commerciale" (Vedi punto b.1.):

mq. 118,00 x €. /mq. 2.900,00. = **€. 342.000,00.=**

(Euro Trecentoquarantaduemila/00.=) che corrisponde al valore complessivo "a corpo", "a base d'asta" dell'unita' immobiliare.

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

a.) Descrizione sommaria dell'edificio di cui l'unita' immobiliare fa' parte.

L'edificio - la cui posizione planimetrica e' meglio evidenziata sull'allegato estratto di mappa in scala 1:500 (Allegato Sub. "A") - e' costituito da un corpo di fabbrica isolato inserito in un contesto privato a valle della strada pubblica di Via degli Albanesi.

Trattasi di un caseggiato pluripiano costruito nell'anno 1967, dotato di una struttura portante in cemento armato con solai in latero - cemento articolata su cinque piani fuori terra a destinazione oltre il piano seminterrato destinato ad autorimessa; la copertura e' piana a terrazzo.

I prospetti dell'edificio sono lisci, finiti con intonaco "a civile" ultimati in tinta, in buono stato di conservazione (Fotografie nn. 1, 2 e 3).

L'atrio di ingresso e' dotato di pavimenti in marmo e pareti rivestite in materiale lapideo (Fotografia n. 4).

Il caseggiato e' servito dalle utenze principali (T.V., telefono, citofono con apriporta elettrico, etc.).

b.) Descrizione delle caratteristiche generali dell'unita' immobiliare.

L'unita' immobiliare e' posta al piano terra del caseggiato di cui ne occupa la parte nord - ovest (Scala B) ed e' costituita da un appartamento, composto da n. 3 vani principali (soggiorno e n. 2 camere da letto) oltre accessori (ingresso, cucina abitabile, bagno, w.c., ripostiglio e disimpegno) e pertinenze (giardino).

b.1.) Consistenza.

L'appartamento - la cui consistenza e' meglio rappresentata sull'allegata planimetria catastale in scala 1:200 (Allegato Sub. "B") - ha una superficie utile misurata complessiva di mq. 92,00 circa corrispondente ad una superficie "commerciale" virtuale (1) calcolata pari a mq. 118,00 circa (altezza netta interna mt. 3,00) cosi' determinata in base ai piu' comuni "rapporti mercantili" (2) in uso nell'ambito del medesimo segmento di mercato:

- Superficie principale:

mq. 110,00 x 1,00.....mq. 110,00;

- Superficie giardino:

mq. 77,00 x 0,10.....mq. 7,70.

(1) "S.E.L.": Superficie Esterna Lorda ("I.V.S.");

(2) Il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da "Tecnoborsa" - IV Edizione - definisce cosi' i "rapporti mercantili": "i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari piu' diffuse e ricorrenti nelle transazioni. Le superfici secondarie entrano a far parte della superficie commerciale in base a rapporti mercantili stabiliti nella pratica degli affari immobiliari, talvolta esplicitamente indicati nei contratti."

b.2.) Confini:

A nord : con muri perimetrali su distacco di proprieta';

A ovest : con muri perimetrali su giardino di pertinenza;

A sud : con interno n. 2 ed in parte con vano scala condominiale;

A est : con muri perimetrali su distacco di proprieta'.

b.3.) Dati catastali.

L'unita' immobiliare risulta censita al "Catasto Fabbricati" gia' "N.C.E.U." della Provincia di Genova - in capo alla Ditta: [REDACTED] nata a Genova il 05.09.1973 proprietaria per un intero, con i seguenti dati identificativi e di classamento (Allegato Sub. "C"):

- Sez. QUA - Foglio 7 - Mappale 2669 - Subb. 13 e 58 - Z.C. 6 - Cat. A/2 - Classe 5 - vani 6 - R.C. Euro 1.766,28.

b.4.) Provenienze.

L'unita' immobiliare risulta di proprieta' dell'attuale esecutata in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] del 23.06.2004 trascritto presso la "CC.RR.II." di Genova in data 06.07.2004 ai nn. 32958/20141.

2.) una sommaria descrizione del bene;

L'unita' immobiliare confina su tre lati con i muri di perimetro del caseggiato tramite i quali si affaccia verso l'esterno godendo di una buona illuminazione.

La posizione del livello di piano non gli consente di poter godere di una apprezzabile visuale panoramica.

2.1.) Finiture interne.

- pavimenti dei vani principali in marmo e degli accessori in piastrelle;
- pareti e soffitti ultimati in tinta;
- rivestimento delle pareti dei servizi igienici e della cucina in piastrelle di ceramica;
- riscaldamento centralizzato a piastre radianti con produzione di acqua calda;
- impianto elettrico sottotraccia sfilabile dotato di apparecchio salvavita;
- servizi igienici dotati di tutti gli apparecchi sanitari necessari (w.c., lavabo, bidet, vasca e doccia);
- apparecchi sanitari e rubinetterie di tipo corrente;
- porte interne in legno;
- porta caposcala blindata in legno;
- serramenti interni in alluminio verniciato dotati di tapparelle con avvolgibili in plastica ed inferriate di protezione.

2.2.) Condizioni e stato d'uso.

L'unita' immobiliare si trova allo stato attuale in buone condizioni di conservazione (Fotografie nn. 5, 6, 7, 8, 9 e 10).

2.3.) Regolarita' catastale.

Dall'esame di confronto della planimetria in scala 1:200 depositata agli atti del "Catasto Fabbricati" gia' "N.C.E.U." in data 15.11.2011 (Allegato Sub. "B") si

riscontra la conformita' della stessa all'attuale stato dei luoghi.

3.) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale e' occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

L'unita' immobiliare risulta attualmente occupata dall'Esecutata.

4.) l'esistenza di formalita', 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;

Per quanto consta l'unita' immobiliare non risulta gravata da vincoli e/o oneri di natura condominiale.

L'unita' immobiliare non risulta sottoposta a vincolo di tutela del patrimonio storico - architettonico ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 (Titolo II) gia' Legge n. 1089/39.

5.) l'esistenza di formalita', vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Nel caso specifico si riportano in appresso i contenuti del certificato notarile redatto dal Notaio [redacted] di Messina allegato al fascicolo, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

A tutto il 19.02.2015 si rilevano le seguenti provenienze e formalita':

- Alla Sig.ra [redacted] in regime di separazione dei beni, gli immobili in oggetto (oggi p. 2669/13 e 2669/58 graffate ex 1394/13 e 1397 graffate) erano pervenuti giusto atto di vendita del 23.06.2004 in Notaio [redacted] trascritto il 06.07.2004 ai nn. 32958/20141, da potere di [redacted] nato a Genova il 02.05.1951;
- Al suddetto Sig. [redacted] gli immobili in oggetto erano pervenuti giusto atto di vendita del 11.04.1990 da Notaio [redacted] trascritto il 13.04.1990 ai nn. 10358/6632 da potere di [redacted] nata a Chiavari il 23.07.1936 e [redacted] nata a Genova il 26.09.1961.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalita' pregiudizievoli:

- 1.) Iscrizione n. 32959/7819 del 06.07.2004 nascente da atto di mutuo del 23.06.2004 in Notaio [redacted]
 A favore: [redacted] " con sede in Milano;
 Contro: [redacted] nata a Genova il 05.09.1973 in separazione dei beni;
 Debitore non datore di ipoteca:
 [redacted] nato a Brescia il 22.08.1967

Mutuo di €. 250.000,00 - durata anni 25 - Ipoteca di €. 375.000,00 su:

Abitazione di tipo civile in Genova (GE) Via degli Albanesi n. 25 Scala B Piano Terra in Catasto: Sez. Urbana QUA - Foglio 7 - Part. 1394 - Sub. 13 e 1397 (graffate) consistenza vani 6;

2.) Trascrizione n. 37273/26508 del 16.11.2011 nascente da domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica del 07.11.2011 Tribunale di Genova;

A favore: ██████████ nato a Acqui Terme (AL) il 25.07.1965;

Contro: ██████████ nata a Genova il 05.09.1973;

Con cui si chiede al Tribunale di emettere sentenza che trasferisca la proprietà dell'immobile in Genova, Via degli Albanesi 25/1 censito al "N.C.E.U." di Genova Sez. QUA - Foglio 7 - Part. 1394/13 con annesso giardino Part. 1397 e della annessa cantina segnata con il numero 21 distinta al "N.C.E.U." di Genova Foglio 7 Part. 2669/56;

3.) Trascrizione n. 985/770 del 15.01.2015 nascente da pignoramento n. 10695 del 12.11.2014 Ufficiale Giudiziario di Genova;

A favore: ██████████ con sede in Milano;

Contro: ██████████ nata a Genova il 05.09.1973;

Per la somma di €. 160.681,98 su:

Abitazione di tipo civile in Genova (GE) Via degli Albanesi n. 25 interno 1, in Catasto Sezione Urbana QUA Foglio 7 Part. 1394/13;

Abitazione di tipo civile in Genova (GE) Via degli Albanesi n. 25 interno 1, in Catasto Sezione Urbana QUA Foglio 7 Part. 1397.

Il Notaio [REDACTED] certifica che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere censiti:

- "Catasto Fabbricati" Comune di Genova (GE) Sezione Urbana QUA Foglio 7 Part. 2669 Sub. 13 e Sub. 58 (graffati), Zona Censuaria 6, Cat. A/2, Classe 5, consistenza vani 6, Rendita Euro 1.766,28, Via degli Albanesi n. 25 piano T, interno 1 Scala B, in ditta: [REDACTED] nata a Genova il 05.09.1973 (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni) derivante dalla soppressione del Foglio 7 Part. 1394 Sub. 13 e 1397 (graffate), giusta variazione del 27.05.2008 n. 23100.1/2008 in atti dal 27.05.2008 (protocollo n. GE0195597) Variazione per modifica di identificativo.

6.) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di riscontrata irregolarità specifici il costo della loro eliminazione se possibile;

L'esito delle indagini e degli accertamenti effettuati presso gli uffici pubblici competenti ha riportato i risultati in appresso indicati:

6.1) Dati urbanistici.

Secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente ("P.U.C." approvato con D.P.G.R. del 10.03.2000 n. 44 e successiva variante adottata con D.C.C. n. 85 del 17.11.2009 e D.G.R. n. 1304 del 05.11.2010) l'edificio di cui il bene immobile fa' parte e' ricompreso in un ambito definito di "Tessuto Urbano" - Sottozona "BB-RQ" -.

Il nuovo progetto preliminare del "P.U.C." approvato con D.C.C. 04.03.2015 n. 8, ricolloca l'edificio all'interno di un ambito "AC-IU" (Ambito di conservazione dell' impianto urbanistico).

L'area su cui insiste il fabbricato risulta sottoposta a vincolo di tutela paesaggistica ("Bellezze di insieme").

Le classificazioni sopracitate non influiscono sul valore di mercato del bene e sulla commerciabilita' dello stesso.

6.2.) Titoli edilizi.

L'edificio e' stato costruito con Progetto n. 508/60 (Provvedimento n. 52 del 13.01.1964) (Allegato Sub. "D").

L'unita' immobiliare e' stata successivamente oggetto di pratica di sanatoria ex art. 22 della L.R. 16/08 per l'esecuzione di modifiche interne (Pratica n. 7920/2011) e di autorizzazione per l'apertura di un cancello pedonale di accesso all'area di pertinenza a

giardino (Provvedimento n. 952 del 02.12.1999 - Pratica n. 563/1993) (Allegato Sub. "E").

6.3.) Dichiarazione di agibilita'/abitabilita'.

L'edificio risulta provvisto di "Decreto di Abitabilita'" n. 1051 del 05.07.1972 (Allegato Sub. "F").

6.4.) Regolarita' edilizia.

Dall'esame di confronto fra lo stato attuale e quanto rappresentato sugli elaborati grafici di progetto approvato l'unita' immobiliare risulta corrispondente ai contenuti della piu' recente pratica di sanatoria (anno 2011) apparendo tuttavia ~~difforme~~ rispetto allo stato originario (Progetto n. 508/60).

Tali difformita' potranno essere regolarizzate secondo i combinati disposti della Legge Regionale n. 16 del 06.06.2008 e s.m.i., piu' in particolare in base all'art. 48 - comma 2 - della medesima che prevede la presentazione di una comunicazione corredata di relativi elaborati grafici esplicativi oltre al versamento della somma di €. 516,00.= a titolo di oblazione.

Il tutto previo ottenimento dell'autorizzazione di compatibilita' paesaggistica ed al pagamento della relativa sanzione ambientale il cui ammontare verra' determinato dalla "Commissione del Paesaggio" locale tra l'importo minimo di €. 2.000,00.= e quello massimo di €. 20.000,00.=.

L'intera attivita' professionale avra' un costo indicativamente pari a €. 3.000,00.= oltre oneri e contributi di legge.

7.) rediga anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione di prestazione energetica;

L'unita' immobiliare risulta dotata di "Attestato di Prestazione Energetica" n. 26795 del 15.11.2011 e ricade in Classe Energetica "G" (Allegato Sub. "G").

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.

L'Esecutata risulta proprietaria dell'unita' immobiliare per la quota di un intero.

o-o-o-o-o-o-o-o-o

Lo scrivente ritiene con la presente ed i relativi allegati di avere esaurito l'incarico affidatogli pur rimanendo a disposizione di S.V. per qualsivoglia ulteriore chiarimento e/o necessita'.

Con osservanza.

Genova li, 24 agosto 2015.




(Geom. Luciano PICCINELLI)

- Allegati:
- Sub. "A": Estratto di mappa della zona in scala 1:2000;
- Sub. "B": Planimetria catastale dell'unita' immobiliare in scala 1:200;
- Sub. "C": Visura storica del "Catasto Fabbricati" gia' "N.C.E.U.";
- Sub. "D": Provvedimento n. 52 del 13.01.1964 e relativi elaborati grafici di progetto approvati;
- Sub. "E" : Pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 22 della L.R. 16/08 prot. n. 7920/2011 e relativa documentazione;
- Sub. "F" : Decreto di Abitabilita' n. 1051 del 05.07.1972;
- Sub. "G" : Attestato di Certificazione Energetica n. 26795 del 15.11.2011;
- Sub. "H" : Estratti "O.M.I.", "F.I.A.I.P.", "F.I.M.A.A.", "Borsino Immobiliare" ed annunci immobiliari;
- Sub. "I" : Documentazione fotografica a colori.

ATTESTAZIONE DEGLI ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 173 bis
DELLA LEGGE n. 80/05.

Il sottoscritto Geom. [REDACTED] in qualita' di
esperto nominato nella procedura promossa da
[REDACTED]", attesta di avere inviato copia
della presente relazione ai creditori procedenti o
intervenuti e, ai debitori, a mezzo di posta ordinaria,
nel rispetto della normativa vigente.

In fede.


(Geom. ~~LEONE~~ PICCINELLI)

Al fini della pubblicità e dell'ordinanza di vendita, si ritiene opportuno riassumere i seguenti dati:

TRIBUNALE DI GENOVA	
Esecuzione Immobiliare n.	PS/0916/14
Promossa da	██████████
Debitore	Sig.ra ██████████
Esperto	Geom. ██████████
Descrizione immobile	<p>Appartamento in Via degli Albanesi civ. 25 Int. 1 Scala B (destra) composto <i>da: tre vani principali oltre accessori (ingresso, cucina abitabile, n. 2 servizi igienici, ripostiglio e disimpegno);</i> <i>Pertinenze: giardino a livello</i> Superficie commerciale "virtuale": mq. 118,00 <i>In buono stato di conservazione.</i> Confini: Nord : con muri perimetrali su distacco di proprietà; Ovest : con muri perimetrali su giardino di pertinenza; Sud : con interno n. 2 ed in parte con vano scala condominiale; Est : con muri perimetrali su distacco di proprietà. Al "Catasto Fabbricati" del Comune di Genova l'unità immobiliare oggetto di stima risulta iscritta in capo alla Ditta: ██████████ nata a Genova il 05.09.1973 proprietaria per la quota di un intero con i seguenti dati: Sez. QUA - fg. 7 - mapp. 2669 - sub. 13 e 58 - Z.C. 6 - Cat. A/2 - Classe 5 - vani n. 6 - R.C. € 1.766,28.</p>
Classe Energetica	Classe "G"
Stato di possesso	Occupato dall'Esecutata
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	Regolarità edilizia - urbanistica
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	Vedi relazione
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	Da regolarizzare
Valore stimato a base d'asta	€ 342.000,00.= (Euro Trecentoquarantaduemila.=) per la quota di un intero.