R.E. 841/2017

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo Sig. G.E. Dott. Daniele Bianchi

nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da

BANCA CARIGE SPA

Avv. Licinio Pennisi

contro

RELAZIONE DI STIMA DI UNICO LOTTO

Tecnico incaricato: Arch. Gaetano Bellotta

iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti di Genova al n. 1471, con studio in Genova, Via Palestro, 29/6 Genova 16122 (tel. 010871982 - 3494493067)

Firmato Da: BELLOTTA GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64665e24c6175884b5119a3180e70103

UNICO LOTTO
Intera proprietà dell'appartamento posto al piano sesto, facente parte del fabbricato condominiale sito nel Comune di Genova, Vico Chiuso del Portico, civ. 4, interno 11.

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Intera quota di proprietà dell'appartamento, sito nel Comune di Genova, facente parte del fabbricato condominiale contrassegnato con il civ. 4 di Vico Chiuso del Portico e più precisamente:

- appartamento distinto con l'interno 11 del civ. 4, posto al piano sesto, composto da: ampio ingresso con finestra (v. planimetria di cui al doc. 2 e foto 1 e 2), spazioso bagno di oltre mq 10 con finestra affacciante a nord e finestrino di precedente w.c. in aggetto (foto 3 – 4 e 5), vano utilizzato come cucina (foto 6), tre camere (foto 7 – 8 e 9) due delle quali con doppia finestra.

1.1) Dati tecnici

Superficie lorda coperta appartamento ≅ mq 91 circa.

1.2) Calcolo superficie virtuale

Non sono presenti né poggioli né altre pertinenze e/o accessori; pertanto la superficie lorda commerciale complessiva dell'appartamento, ai fini del presente calcolo, viene considerata pari a ≅ **mq 91**.

1.3) Identificativi catastali

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo [illegible]) per il diritto di proprietà per la quota di 2/2 (così

Firmato Da: BELLOTTA GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64665e24c6175884b5119a3180e70103

come indicato nel certificato catastale di cui al doc. 1) come segue:

sezione GEA, foglio 16, particella 59, subalterno 14, zona censuaria 1, categoria A/5, classe 4, consistenza vani 7, superficie catastale totale: mq 92 superficie catastale totale escluse aree scoperte: mq 92, rendita € 415,75.

Indirizzo: Vico Chiuso del Portico, n. 4/11, piano: 6.

1.4) Regolarità catastale del lotto

La planimetria catastale (v. doc. 2) non corrisponde allo stato attuale dei luoghi così come riscontrato dal sottoscritto Esperto Estimatore, soprattutto per quanto riguarda i vani di cucina e bagno e nel particolare:

- l'attuale bagno è stato alloggiato nell'area precedentemente occupata dalla cucina, dal piccolo disimpegno con ripostiglio (compresi tramezzi di separazione) e dal dismesso w.c. con volume aggettante;
- l'attuale cucina ha preso il posto della camera adiacente all'attuale bagno e che precedentemente confinava con il disimpegno e il ripostiglio di cui si è già dato conto.

Ritiene il sottoscritto necessario ricorrere a migliore rappresentazione di aggiornamento grafico presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate.

1.5) Confini

L'appartamento di Vico Chiuso del Portico civ. 4/11 in Genova così confina:

- a sud e a ovest con Vico Chiuso del Portico;
- a nord con distacco;
- a est con appartamento int. 12 dello stesso fabbricato condominiale e con vano scale;
- sopra con appartamento interno 13;

Firmato Da: BELLOTTA GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64665e24c6175884b5119a3180e70103

- sotto con appartamento interno 9.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO

Caratteristiche zona: periferica (Circoscrizione II "Centro ovest", ex San Teodoro) a carattere prevalentemente abitativo ad alta densità, come rilevabile dallo stralcio di vista aerea di cui al doc. 3; l'imbocco a detto Vico Chiuso del Portico (foto 10) può avvenire solo da Salita degli Angeli in zona Via Venezia - Piazza Dinegro e solo a piedi in quanto Salita degli Angeli è una *crêuza* con scalini (v. foto 11). Anche il Vico Chiuso del Portico è una *crêuza* (v. foto 12). Pertanto, mancando circolazione veicolare, l'inquinamento acustico e da traffico, rilevabile dall'interno dell'immobile *de quo* posto al piano sesto, risulta del tutto impercettibile durante tutte le ore del giorno e della notte.

Urbanizzazione primaria e secondaria complete.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e di servizi (in particolare è da rilevare la presenza di mercato ortofrutticolo e di numerosi negozi in zona Dinegro oltre ad uffici comunali del "Matitone" e istituti di credito); dalle finestre delle camere esposte a sud è possibile fruire di una parziale vista panoramica sulla città (v. foto 13).

Firmato Da: BELLOTTA GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64665e24c6175884b5119a3180e70103

Collegamenti pubblici: imbocco autostradale a circa km 1 percorrendo la Via Milano verso ovest; stazione ferroviaria di Principe: a circa km 1; superstrada Via Milano: a meno di m 150 dall'immobile; varco portuale per imbarchi: inferiore a Km 1.

3) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Presso l'Agenzia delle Entrate di Genova non è riscontrabile alcun contratto di locazione regolarmente registrato e attualmente attivo. In data 30.06.2017 risulta terminato il periodo di un contratto di locazione dei primi quattro anni che non è stato poi rinnovato (v. doc. 4 relativo a dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate del 05.02.2018).

4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI DELL'IMMOBILE

4.1) Vincoli e oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

4.1.1) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: dalla ricerca effettuata dallo scrivente presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Genova in Corso Torino, risulta che il è di stato celibe.

Il Sig. risulta risiedere presso l'immobile oggetto di pignoramento di Vico Chiuso del Portico civ. 4/11.

4.1.2) Atti di asservimento urbanistico: non sono stati riscontrati.

4.2) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Nella documentazione agli atti non è presente la relazione notarile, ma è stata prodotta la certificazione ipocatastale e pertanto, ai sensi dell'art. 567

Firmato Da: BELLOTTA GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64665e24c6175884b5119a3180e70103

cpc, gli adempimenti da parte del creditore procedente possono ritenersi completi.

Con riferimento all'immobile in esame, in particolare per quanto riguarda le note di natura pregiudizievole nel ventennio antecedente (consistenti in pignoramenti, ipoteche, sequestri, ecc.), la situazione ipocatastale risulta la seguente:

- Nota di Trascrizione n. particolare 10582 e n. generale 15908 del 01.06.2001 di atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Luigi Castello del 31.05.2001 rep. n. 32984 a favore di) per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale e , per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale e contro nata a Genova il 03.07.1969 (c.f. DRMFNC69L43D969D) per il diritto di proprietà di 1/1 dell'immobile oggetto di pignoramento;
- Nota di Iscrizione presso la Conservatoria di Genova n. particolare 3577 e n. generale 16435 del 10.05.2002 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (Notaio Luigi Castello di Genova del 07.05.2002 n. rep. 33991) a favore di Banca Carige Spa con sede in Genova (c.f. e partita IVA 03285880104) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro , come sopra generalizzati (capitale richiesto € 17.500,00; interessi € 17.500,00; somma totale € 35.000,00; durata anni 10).
- Nota di Trascrizione n. particolare 14025 e n. generale 25986 del

Firmato Da: BELLOTTA GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64665e24c6175884b5119a3180e70103

15.06.2007 di atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Paolo Givri di Lavagna del 06.06.2007 rep. n. 6401/1427 a favore di

) per la quota di 2/2 del diritto di proprietà e contro nato a

, per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale e

, per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale;

- Nota di Iscrizione presso la Conservatoria di Genova n. particolare 7411 e n. generale 25987 del 15.06.2007 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (Notaio Paolo Givri di Lavagna del 06.06.2007 n. rep. 6402/1428) a favore di Banca Carige Spa con sede in Genova (c.f. e partita IVA 03285880104) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro (parte esecutata e come sopra generalizzato) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà; capitale richiesto € 100.000,00; spese € 100.000,00; somma totale € 200.000,00; durata anni 25.
- Nota di Trascrizione presso la Conservatoria di Genova n. particolare 25705 e n. generale 35649 del 09.11.2017 nascente da verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Genova e notificato il 10.10.2017 rep. 9334 a favore della Banca Carige Spa con sede in Genova (c.f. e partita IVA 03285880104) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro (come sopra generalizzato) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà gravante sull'immobile in oggetto; somma residua richiesta € 88.261,25 oltre interessi a decorrere dal 1 marzo 2017.

Firmato Da: BELLOTTA GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64665e24c6175884b5119a3180e70103

4.3) Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale

4.3.1) Di conformità urbanistico/edilizia: € 2.500,00 per le irregolarità edilizie riscontrate – v. successivo par. 7 (esclusi eventuali interventi edilizi e/o di rimessa in pristino);

4.3.2) Di conformità catastale: € 700,00 per l'aggiornamento grafico planimetrico.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1.1) Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 500,00;

5.1.2) Spese straordinarie: non risultano deliberati interventi di manutenzione straordinaria a parti condominiali, come da informazioni ricevute dal sottoscritto telefonicamente dall'Amministratrice pro-tempore Sig.ra Anna Manzoni.

5.1.3) Spese condominiali scadute e insolute: l'Amministratrice del condominio di Vico Chiuso del Portico 4 ha riferito telefonicamente al sottoscritto che il condomino , in occasione dell'assemblea condominiale ordinaria annuale, dichiara di vantare un credito nei confronti del condominio per lavori edili eseguiti dal di lui padre in anni passati. Tale condizione, a parere dell'Amministratrice, potrebbe portare in futuro a un contenzioso civile.

6) ATTUALE PROPRIETARIO

L'immobile in perizia risulta di proprietà del Sig. (parte esecutata) per la quota di 1/1 di piena proprietà, a lui pervenuto per atto di acquisto dai suoi genitori in regime di comunione dei beni

Firmato Da: BELLOTTA GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64665e24c6175884b5119a3180e70103

per la quota di 1/2 dell'intera proprietà e

per la quota di 1/2 dell'intera proprietà tramite strumento notarile pubblico di compravendita del 06.06.2007 rep. n. 6401/1427 nanti il Notaio Paolo Givri di Lavagna e trascritto presso la Conservatoria di Genova il 15.06.2007 ai nn. 14025/25986 (v. doc. 5).

Ai Sig.ri e l'immobile oggetto di perizia perveniva tramite atto Notaio Luigi Castello di Genova in data 31.05.2001 n. 32984 di repertorio registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Genova 2 in data 15.06.2001 al n. 3062 e trascritto a Genova in data 01.06.2001 al registro particolare n. 10582 avendone fatto acquisto dalla Sig.ra D'Eramo Franca nata a Genova il 03.07.1969 che a sua volta aveva ricevuto l'immobile tramite atto Notaio Luigi Castello di Genova in data 14.12.1995, rep. n. 27224 registrato a Genova il 22.12.1995 al n. 12012 e ivi trascritto in data 15.12.1995 al registro particolare n. 19725 con il quale atto la predetta Sig.ra D'Eramo Franca acquistò l'immobile *de quo* dal Sig. Repetti Vladimiro nato a Genova il giorno 08.09.1962.

Al predetto Sig. Repetto Vladimiro detto immobile perveniva per acquisto fattone dal Sig. Cicala Carlo nato a Gravina di Puglia il 02.03.1954 con atto ricevuto dal Notaio Biagio Petraroli di Genova in data 24.03.1983 rep. n. 36419 registrato a Genova in data 11.04.1983 al n. 7122 e trascritto a Genova in data 29.03.1983 al registro particolare n. 6241.

7) <u>REGOLARITA' EDILIZIA</u>

Considerando la vetustà del fabbricato condominiale antecedente all'anno

Firmato Da: BELLOTTA GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64665e24c6175884b5119a3180e70103

1934, il relativo certificato di abitabilità non era previsto.

Presso l'Archivio del Settore Edilizia Privata del Comune di Genova non è riscontrabile alcun progetto riguardante opere interne relativamente all'immobile in perizia. Quindi le difformità dello stato dei luoghi riscontrate durante il sopralluogo necessitano di sanatoria oppure di rimessa in pristino stato.

Pertanto, anche per le motivazioni già espresse al precedente paragrafo 1.4) riguardanti gli interventi edilizi eseguiti senza autorizzazione comunale di legge e per quanto potuto accertare dal sottoscritto, la regolarità edilizio-urbanistica, così come quella catastale dell'immobile *de quo*, non risultano verificate e – come detto - occorre presentare pratica in sanatoria presso il civico Settore Edilizia Privata nonché aggiornamento grafico-planimetrico per quanto riguarda l'aspetto catastale.

8) INDAGINE URBANISTICA

L'immobile è inserito nella zona di PUC "AC–US - Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico" e la relativa cartografia e Norme di conformità della disciplina urbanistica vengono qui allegate *sub* doc. 6.

9) VINCOLI

Il fabbricato e l'immobile in oggetto non risultano vincolati né ai sensi della Parte II né ai sensi della Parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 rispettivamente sulla tutela del patrimonio storico-architettonico e sulla tutela dei beni ambientali come è possibile verificare dall'estratto della Tav. 37 del "Livello Paesaggistico Puntuale" qui allegato al doc. 7.

10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Firmato Da: BELLOTTA GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64665e24c6175884b5119a3180e70103

10.1) Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: struttura in muratura continua in pietra (foto 14 – 15 riguardanti due prospetti); l'intonaco delle facciate si presenta in scarse condizioni di manutenzione. La facciata verso l'adiacente civ. 6 di Vico Chiuso del Portico è ricoperta con ardesia (v. foto 15).

Poggioli: non presenti.

Solai: in legno: condizioni sufficienti.

Copertura: tipologia a falde con rivestimento in ardesia, senza cavedi come rilevabile dalla fotografia aerea di cui al doc. 3; condizioni mediocri (lo Studio dell'amministrazione del caseggiato ha riferito al sottoscritto, come già rilevato, che non sono in programma lavori di straordinaria manutenzione al tetto e/o alle facciate e neppure al vano scale);

Scale: tipologia: a rampe e pianerottoli di pianta quasi quadrata (foto 16 -17); ubicazione: interna; servoscala assente; impianto ascensore: non esistente; condizioni: pessime (è presente anche una struttura metallica a sostegno di una rampa che collega il piano quinto con il piano sesto – foto 18).

10.2) Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: come visibile dalle foto allegate, le facciate sono lisce e senza decori; anche la tinteggiatura è in scarse condizioni di manutenzione.

Portone/atrio: tipologia a un'anta principale e una laterale (v. foto 19); materiale: alluminio e vetro; condizioni scarse. Le pareti dell'atrio sono intonacate (foto 20) anche se le condizioni di manutenzione risultano del tutto scarse.

Scale: gradini in ardesia; ringhiera e corrimano in ferro a semplice disegno; condizioni pessime.

Porta caposcala: in legno a due ante (v. foto 1).

Infissi esterni: porte-finestre e finestre: a doppie ante alcune in

Firmato Da: BELLOTTA GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64665e24c6175884b5119a3180e70103

legno e altre in alluminio grigio con vetri semplici; persiane esterne; condizioni scarse.

Infissi interni: porte a battente in legno, alcune con vetri (vedi foto); condizioni mediocre.

Cucina: pavimento in piastrelle di ceramica nera e striature bianche (v. foto 6); rivestimento inesistente; condizioni scarse.

Bagno: il pavimento e le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica con colore azzurro (v. foto 3 – 4 e 5); il servizio igienico è accessoriato con vasca, lavabo, bidet e w.c.. Lo spazio destinato al servizio igienico è oggettivamente eccessivo e in gran parte inutilizzabile. Condizioni generali scarse.

Pavimenti: i pavimenti in piastrelle di ceramica beige sono raffigurati nelle foto allegate relativamente ai vani dell'immobile (v. foto allegate). Condizioni scarse.

Pareti e soffitti: in tinta bianca; condizioni scarse.

10.3) Impianti

Citofonico: esistente.

Ascensore: non presente.

Elettrico: da revisionare.

Fognatura: allacciata alla rete comunale.

Idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale.

Termico: riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomi; le superfici radianti in alluminio, a una prima analisi, appaiono sottodimensionate; la caldaia installata nel vano cucina, da sostituire, è visibile nella foto 6; tutto l'impianto è da revisionare.

11) VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

L'assegnazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di causa tiene in debito conto dei particolari tutti sopra esposti, della destinazione d'uso, della vetustà, delle caratteristiche costruttive, dello stato

Firmato Da: BELLOTTA GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64665e24c6175884b5119a3180e70103

locativo (libero), dell'attuale stato di conservazione e delle attuali quotazioni di mercato.

Le fonti di informazione si sono concretizzate utilizzando la banca-dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nel secondo semestre 2017 (ultima pubblicazione al momento disponibile - v. doc. 8 - riferito però ad alloggio di tipo "economico" e cioè A/3, mentre nella fattispecie trattasi di appartamento di tipo "ultrapopolare" e cioè di categoria A/5); i valori OMI con riferimento ad abitazioni di tipo economico sono i seguenti:

minimo = €/mq 910,00; massimo = €/mq 1.350,00.

Nel caso che ci riguarda, considerando le scarse generali condizioni di manutenzione riscontrate all'interno dell'alloggio e con riferimento alle parti condominiali, verrà considerato il valore al mq € 750,00.

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene *de quo* si adotteranno due criteri valutativi e, precisamente, uno analitico (in funzione del reddito presunto) e uno sintetico (in funzione della superficie).

Comparando infine i due valori così ottenuti e operando la media aritmetica si addiverrà alla determinazione della quota pari a 1/1 della proprietà del più probabile valore di mercato dell'immobile.

11.1) Stima analitica nell'ipotesi di immobile libero (in funzione del reddito presunto)

Ai fini del presente calcolo si ritiene di dover fare riferimento a un ipotetico canone mensile netto (decurtate cioè le spese generali di manutenzione straordinaria, imposte, assicurazione, ecc. stimate complessivamente intorno

Firmato Da: BELLOTTA GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64665e24c6175884b5119a3180e70103

al 13%) pari a € 250,00 mensili per l'alloggio in esame. Ne deriva un reddito annuo netto (Rn) di € 3.000,00. Si assume un saggio di capitalizzazione (i) pari al 5% in considerazione delle caratteristiche analizzate dell'immobile. Pertanto: $V_1 = R_n/i$ = € 3.000,00/0,05 = € 60.000,00.

11.2) Stima sintetica dell'appartamento (in funzione della superficie)

La superficie lorda commerciale dell'appartamento oggetto di stima misura complessivamente circa mq 91 (v. par. 1.2 della presente relazione).

Il valore al mq si stima in € 700,00. Si ottiene pertanto: V_2 = €/mq 700,00 x mq 91 ≅ € 64.000,00.

11.3) Il più probabile valore di mercato

Preso atto dei valori V_1 e V_2 determinati nei paragrafi precedenti, tenuto conto delle considerazioni fin qui espresse, il più probabile valore di mercato della proprietà dell'immobile *de quo* risulta:

V_m appartamento = $(V_1 + V_2)/2$ = € (60.000,00 + 64.000,00)/2 = € 62.000,00.

Valore pari a 1/1 della proprietà dell'immobile = € 62.000,00

12) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La documentazione relativa alla certificazione energetica dell'appartamento di Vico Chiuso del Portico, civ. 4/11 in Genova, è allegata *sub* doc. 9.

Per migliorare le prestazioni energetiche dell'immobile, viene suggerito di isolare l'interno delle pareti dell'immobile medesimo.

25) DIVISIONE IN LOTTI DELL'IMMOBILE

Non si presenta la fattispecie.

26) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

26.1) Operazioni peritali

Firmato Da: BELLOTTA GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64665e24c6175884b5119a3180e70103

- Nomina con ordinanza in data 04.12.2017 in qualità di esperto nella procedura sopra epigrafata attuata dall'ill.mo Sig. G.E. Dott. Daniele Bianchi;

- fissazione della data di sopralluogo mediante invio di raccomandata del 05.02.2018 a entrambe le parti in causa (v. doc. 10);

- primo sopralluogo riguardante soltanto l'esterno dell'immobile in data 26.02.2018 (non veniva effettuato l'accesso all'interno in quanto nessuno lo rendeva disponibile);

- il sottoscritto tuttavia riteneva di non presentare in un primo momento istanza di accesso forzoso tentando in un paio di successive occasioni di contattare parte esecutata tramite biglietti nella cassetta della posta; tuttavia tali tentativi non ottenevano successo e pertanto si rendeva necessario presentare richiesta anche di nomina di custode dell'immobile;

- il sopralluogo all'interno dell'immobile veniva effettuato solo in data 16 maggio 2018 alle ore 9,15 alla presenza di: SO.VE.MO. nominata dall'Ill.mo Giudice, di parte esecutata e del sottoscritto (v. verbale *sub* doc. 11).

13.2) Accertamenti presso Enti e Uffici Pubblici

- Accesso in data 12.01.2018 presso l'Agenzia del Territorio di Genova per acquisizione di certificato e planimetria catastale;

- visura svolta in data 05.02.2018 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Genova Fiumara, per la verifica dell'eventuale esistenza di contratti di locazione registrati;

- Ufficio Aanagrafe del Comune di Genova: 31.01.2018;

- accesso presso gli Uffici Visura Progetti del Comune di Genova (se e in

Firmato Da: BELLOTTA GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64665e24c6175884b5119a3180e70103

quanto non reperibile via web) per verifica edilizia e/o acquisizione autorizzazioni e/o elaborati grafici progettuali, eventuali certificati di abitabilità, Uffici Anagrafe e Condono Edilizio;

- redazione di certificazione energetica dell'immobile oggetto di esame.

Genova, 24 maggio 2018 Esperto Estimatore

Arch. Gaetano Bellotta

ALLEGATI

1) Certificato catastale dell'immobile pignorato;
2) Planimetria catastale dell'immobile pignorato;
3) Stralcio di vista aerea della zona;
4) Dichiarazione Agenzia delle Entrate del 5.2.2018;
5) Fotocopia atto di compravendita Notaio Givri del 06.06.2007 rep. 6401/1427;
6) Stralcio del PUC in vigore con normativa della zona urbanistica ove è inserito l'immobile *de quo;*
7) Stralcio Tav. 37 del "Livello Paesaggistico Puntuale";
8) Fotocopia Banca Dati delle quotazioni immobiliari per la zona interessata dall'oggetto della perizia riferita al secondo semestre dell'anno 2017 (ultima pubblicazione);
9) Certificazione energetica dell'appartamento;
10) Copia lettera raccomandata a.r. relativa alla data del sopralluogo;
11) Verbale di sopralluogo 16.05.2018;
12) N° 20 fotografie.

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

Il sottoscritto Arch. Gaetano Bellotta, in qualità di Esperto Estimatore nominato nella procedura promossa da CARIGE Spa contro Pistone Alfredo attesta di aver inviato copia della presente relazione al Legale del creditore procedente e al Sig. Pistone Alfredo a mezzo di posta ordinaria.
In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 24 maggio 2018 L'Esperto Estimatore
Arch. Gaetano Bellotta

Firmato Da: BELLOTTA GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64665e24c6175884b5119a3180e70103