

R.E. n°611/2013

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

*Procedura di espropriazione immobiliare*

*promossa da*

Di.Po.M. srl

*avvocato*

Avv. Elisabetta Ugolini

*contro*

*debitore esecutato*

*Giudice dell'Esecuzione*

Dott. Daniele Bianchi

*oggetto di pignoramento*

**LOTTO 1:**  
appartamento posto al piano primo del fabbricato  
sito in Comune di Genova (GE) - corso Magellano 1D int. 3

**LOTTO 2:**  
cantina posta a piano secondo del fabbricato  
sito in Comune di Genova (GE) - corso Magellano 1D - n.23

**RELAZIONE DI STIMA**

DOTT. ING. STEFANO LAGOSTENA - PIAZZA MATTEOTTI 1/4 - 16123 GENOVA  
ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA AL N° 5256

Firmato Da: LAGOSTENA STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ca9b213b004b792ad9db4434c475f18



**PREMESSA**

Con atto di pignoramento immobiliare del 06-09-2013 Num. Rep. 8442/2013 e trascritto in data 01-10-2013 al Reg. Gen. n.26639 e Reg. Part. n.20228, la ditta Di.Po.M. srl (creditore procedente) richiede l'espropriazione dei seguenti beni immobili in capo e (soggetto debitore esecutato), per la quota di 1/2 di proprietà:

**IMMOBILE n.1**

- unità immobiliare sita nel Comune di Genova - quartiere di Sampierdarena - posta all'interno dell'edificio sito in **corso Magellano 1D** e contraddistinta dai seguenti identificativi catastali:

Tipologia: **abitazione**  
 Comune: **D969R - Genova**  
 Catasto: **FABBRICATI - Sez: SAM - Fg. 39 - Part. 963 - Sub. 4 cat.A/3**  
 graff. a Fg. 39 - part. 966  
 Indirizzo: **corso F. Magellano 1D Int. 3**  
 Quota di proprietà: **1/2**

Più precisamente trattasi di:

- appartamento distinto con l'**interno 3**, posto al piano primo e composto da ingresso, salone doppio, cucina abitabile, due camere, bagno, poggiolo e terrazza-giardino di 58 mq circa.

**IMMOBILE n.2**

- unità immobiliare sita nel Comune di Genova - quartiere di Sampierdarena - posta all'interno dell'edificio sito in **corso Magellano 1D** e contraddistinta dai seguenti identificativi catastali:

Tipologia: **cantina**  
 Comune: **D969R - Genova**  
 Catasto: **FABBRICATI - Sez: SAM - Fg. 39 - Part. 963 - Sub. 63 cat.C/2 -**  
 Cons. 4 mq  
 Indirizzo: **corso F. Magellano 1D - piano 2**  
 Quota di proprietà: **1/2**

Più precisamente trattasi di:

- cantina contraddistinta dal **numero 23**, delle dimensioni in pianta pari a 4,00 mq costituita da un unico ambiente senza finestre collocata all'interno dello stesso fabbricato dell'immobile di cui sopra.

DOTT. ING. STEFANO LAGOSTENA - PIAZZA MATTEOTTI 1/4 - 16123 GENOVA  
 ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA AL N° 5256

Firmato Da: LAGOSTENA STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ca8b213b043792ad9db4434c47518



## DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di pignoramento sono gli immobili siti nel Comune di Genova, facenti parte del fabbricato sito in corso Ferdinando Magellano 1D, per la quota di proprietà pari a 1/2.

Più precisamente trattasi di:

### IMMOBILE n.1

#### DATI TECNICI - SUPERFICI

a. Appartamento: superficie lorda commerciale pari a circa 100 mq.

b. Pertinenze di uso esclusivo:

b.1 terrazza-giardino di superficie pari a circa 58,00 mq.

b.3 terrazzo di superficie pari a circa 5,50 mq.

#### Calcolo superficie virtuale dell'immobile

$Sup = (100\% \text{ di a.}) + (15\% \text{ di b.1}) + (25\% \text{ di b.2}) = 100,00 + 8,70 + 1,37 = 110,07 = 110,00 \text{ mq}$

#### IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a  
) (soggetto debitore per la presente procedura) per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  e  
per la quota di usufrutto di  $\frac{1}{1}$ , mentre è in capo al Sig. per la quota di  $\frac{1}{2}$  di  
nuda proprietà, con i seguenti identificativi:

- Sezione SAM, Foglio 39, particella 963, subalterno 4 - corso Ferdinando Magellano 1D interno 3, - categoria A/3, classe III, vani 6,5 - R.C. € 604,25 con graffiato il mapp. 966 (vedasi allegato 1).

#### CONFINI

L'appartamento confina:

- a nord-ovest: con la terrazza giardino di proprietà;
- a nord-est: con appartamento int. 2, vano scala e ascensore;
- a sud-ovest: distacco condominiale;
- a sud-est: distacco condominiale;
- sopra: appartamento int.5;
- sotto: appartamento int.1.

DOTT. ING. STEFANO LAGOSTENA - PIAZZA MATTEOTTI 1/4 - 16123 GENOVA

ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA AL N° 5256



**IMMOBILE n.2****DATI TECNICI - SUPERFICI**

Cantina: consistenza pari a 4,00 mq

**IDENTIFICATIVI CATASTALI**

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a  
 (soggetto debitore per la presente procedura) per la quota di proprietà di 1/2 e  
 per la quota di usufrutto di 1/1, mentre è in capo al Sig. ...o per la quota di 1/2 di  
 nuda proprietà, con i seguenti identificativi:

- Sezione SAM, Foglio 39, particella 963, subalterno 63 - corso Ferdinando Magellano  
 1D piano 2, - categoria C/2, classe IV, Cons. 4 mq - R.C. € 18,39 (vedasi allegato 1).

**CONFINI**

La cantina confina:

- a nord-ovest: con il corridoio di distribuzione cantine;
- a nord-est: con cantina 24 e cantina 25;
- a sud-ovest: con cantina 22;
- a sud-est: appartamento int. 30

**CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

L'edificio cui gli immobili appartengono è ubicato a Genova nel quartiere di Sampierdarena in una zona prevalentemente popolare e densamente abitata.

La zona risulta facilmente raggiungibile con mezzi sia pubblici sia privati e nelle vicinanze sorgono numerosi servizi tra cui l'Ospedale Villa Scassi a poche centinaia di metri, negozi e la stazione ferroviaria.

Il quartiere è inoltre provvisto dei servizi di urbanizzazione primaria quali strade, fognature, rete idrica, rete elettrica, rete gas, rete telefonica, illuminazione pubblica e dei principali servizi di urbanizzazione secondaria quali la chiesa e scuole di vario ordine e grado.

**PRINCIPALI COLLEGAMENTI PUBBLICI**

- autobus linee 59 e 66 a circa 100 m e tutte le principali linee per il centro città su via Cantore a meno di 500 m,
- ferrovia a circa 1,5 km (stazione Ge Sampierdarena),
- autostrada a circa 1 km (uscita Genova Ovest);
- metropolitana a circa 2,0 km (fermata Dinegro)

DOTT. ING. STEFANO LAGOSTENA - PIAZZA MATTEOTTI 1/4 - 16123 GENOVA  
 ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA AL N° 5256



## REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 1-9-1967, dispone di progetto edilizio n.1051 del 1962 ed è dichiarato abitabile in forza di decreto di abitabilità n. 1043 del 27-06-1966 (vedasi allegato 5).

In Comune non risulta che sugli immobili siano mai stati eseguiti interventi edilizi, né che si siano mai richieste autorizzazioni in sanatoria.

Da un punto di vista catastale, le planimetrie corrispondono allo stato dei luoghi (vedasi allegati 6-7-8).

## INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.P.G.R. n°44 del 10/3/2000 di cui all'aggiornamento 2012, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona "B" sottozona "BB-CE" residenziale di conservazione (vedasi allegato 3).

I beni oggetto di pignoramento si collocano all'interno del PTCP nell'ambito territoriale 53D - Bassa Val Polcevera e per l'Assetto Insediativo rientra nell'area TU (Tessuto Urbano).

L'area ricade all'interno del Piano di Bacino del Torrente Polcevera.

## VINCOLI

Il fabbricato (vedasi allegato 4):

- non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico;
- è ricompreso in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04 parte III (area di notevole interesse pubblico - bellezza d'insieme).

## CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

All'edificio di corso Magellano civ. 1D si accede attraverso strada carrabile condominiale tramite automazione a sbarra posta su corso Magellano.

L'edificio è di grandi dimensioni e presenta complessivi dieci piani fuori terra.

Data la conformazione orografica (di tipo collinare) della zona, la quota del portone di accesso all'edificio si colloca ad un livello di circa 5-6 metri al di sopra del piano stradale e l'accesso avviene tramite scalinata esterna.

Il caseggiato si articola in tre vani scala e ascensori di distribuzione verticale e nel complesso si presenta in buono stato di conservazione sia per quanto riguarda gli spazi interni comuni sia per quanto riguarda lo stato delle facciate e dei balconi.

A piano fondi l'edificio dispone di un'autorimessa privata a box e della centrale termica condominiale.

DOTT. ING. STEFANO LAGOSTENA - PIAZZA MATTEOTTI 14 - 16123 GENOVA  
ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA AL N° 5256

Firmato Da: LAGOSTENA STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ca9b213b04d792a09b04434cf475f18



## CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

### IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO INT. 3

L'appartamento di cui all'int. 3 si colloca al piano primo dell'edificio e si compone di ingresso, salone doppio, cucina abitabile, due camere e bagno, oltre che un balcone ed una terrazza-giardino di 58 mq circa, in parte piastrellato ed in parte ad aiuole piantumate, con esposizione nord-ovest.

La tipologia delle finiture interne nel complesso è buona: i pavimenti sono in marmo chiaro in quasi tutti i locali, in marmo nero nella camera da letto matrimoniale, mentre sono in piastrelle in cucina e in bagno.

Le pareti sono tinteggiate di bianco in tutte le stanze e sono in buono stato di conservazione. I serramenti esterni sono in alluminio doppio vetro e quelli interni in legno di noce e specchiature vetrate in buono stato di conservazione, mentre i sistemi di oscuramento esterni sono ad avvolgibili in buono stato di conservazione.

Il servizio igienico è completo di tutti gli apparecchi sanitari (w.c., bidet, lavabo e vasca). (vedasi allegato 9 - documentazione fotografica).

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

#### CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Strutture verticali:	muratura portante in cemento armato - condizioni: buone murature secondarie e partizioni in laterizio - condizioni: buone
Travi:	non rilevabili
Solai:	non rilevabili
Copertura:	tipologia: copertura piana
Balconi/terrazzi	Balconi in c.a. presenti ai piani lungo tutti i fronti - condizioni: buone
Pavimentazione esterna all'edificio:	In asfalto: condizioni buone
Pareti esterne edificio:	Rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni: buone
Portone atrio edificio:	porta a due ante a battenti a vetri - condizioni: buone

DOTT. ING. STEFANO LAGOSTENA - PIAZZA MATTEOTTI 1/4 - 16123 GENOVA.  
ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA AL N° 5256

Firmato Dal: LAGOSTENA STEFANO Emesso Dal: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 SerialId: 6ca9b213b04d792ac9db4434c47518



## COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE DELL'APPARTAMENTO

Porta ingresso:	porta blindata - condizioni: buone
Infissi esterni:	finestre doppio vetro con telaio in alluminio - condizioni: buone Sistemi oscuranti ad avvolgibili - condizioni: buone
Infissi interni:	porte interne ad un'anta battente in legno di noce e vetro - condizioni: buone
Cucina:	pavimento in piastrelle decorate, pareti rivestite con piastrelle in ceramica colore chiaro - condizioni: buone
Bagno:	pavimenti e pareti rivestite con piastrelle in ceramica dai colori chiaro - condizioni: buone
Pavimenti:	- ingresso, salone e una camera: marmo chiaro; - camera matrimoniale: marmo nero stato di conservazione generale delle pavimentazioni: buone
Pareti:	tinteggiate di colore bianco - condizioni: buone
Soffitti:	soffitti piani intonacati e tinteggiati colore bianco

## IMPIANTI

Citofonico:	presente
Ascensore:	presente
Gas:	alimentazione: metano
Elettrico:	sottotraccia
Fognatura:	non rilevabile
Idrico:	sottotraccia e allacciata alla rete comunale
Termico:	impianto di riscaldamento e produzione a.c.s di tipo centralizzato Terminali d'impianto a radiatori

## ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Alla data del 10/08/2014 il debitore esecutato è moroso nei confronti dell'Amministrazione di Condominio, a fronte di rate non pagate di amministrazione ordinaria (esercizio 2013-2014) per un importo complessivo pari a € 1.385,39 (come da estratto conto dell'Amministrazione di Condominio - Studio geom. Francesco Bargellini - vedasi allegato 10)

DOTT. ING. STEFANO LAGOSTENA - PIAZZA MATTEOTTI 1/4 - 16123 GENOVA  
ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA AL N° 5256



## STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE DEL BENE

Alla data del sopralluogo (17-04-2014) l'immobile è risultato libero e inabitato da anni, sebbene il Sig. Sulti ancora residente nell'immobile oggetto di pignoramento (vedasi allegato 11).

Il Sig. Sulti è proprietario per la quota di 1/2 e dispone del diritto di usufrutto per la quota di 1/1, mentre l'immobile è in capo al Sig. Sulti per la quota di 1/2 di nuda proprietà.

Il Sig. Sulti debitore esecutato per la presente procedura, è di stato libero in quanto vedovo (vedasi allegato 12).

## TITOLARITA' E PROVENIENZA

### Attuali proprietari

L'immobile oggetto di pignoramento immobiliare è attualmente in capo ai seguenti soggetti:

### Precedenti proprietari

Il diritto di usufrutto generale è pervenuto al debitore per successione testamentaria del 11-02-2005 num. Rep. 47/294 in atti dal 13-06-2005 al Reg. Gen. n.27818 e Reg. Part. n.16962, in morte della Sig.ra Sulti coniuge del debitore Sig. Sulti (vedasi allegato 13).

Dall'ispezione fatta nel ventennio 1994-2014 risulta che i Sigg.ri Sulti erano già comproprietari dell'immobile per la quota di 1/2 ciascuno in data antecedente il 1994.

## FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Sull'immobile in oggetto, gravano le seguenti formalità:

- iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo al Num. Rep.192298 del 04-11-1993 (iscritta al Reg. Gen.25071, Reg. Part. 4435 in data 09-11-1993 - vedasi allegato 14);
- iscrizione di ipoteca esattoriale al num. Rep. 100806/48 del 25-01-2010 (iscritta in data 04-02-2010 al Reg. Gen. n.3514, Reg. Part. n.649) per una quota capitale di € 30.601,95 a favore di Equitalia Sestri Spa (vedasi allegato 15);
- trascrizione del verbale di pignoramento immobili a favore di Di.Po.M. srl contro (di cui al Num. Rep. 8442/2013 del 06/09/2013 e trascritto al Reg. Gen. n.26639 e Reg. Part. n.20228 in data 01-10-2013) per un importo del credito per cui si procede pari a euro 115.740,41 oltre interessi e spese. (vedasi allegato 16).

DOTT. ING. STEFANO LAGOSTENA - PIAZZA MATTEOTTI 1/4 - 16123 GENOVA  
 ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA AL N° 5256

Firmato Da: LAGOSTENA STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ca9b213b04d792a89b64434c475f18





Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale

Permane il diritto di usufrutto in capo al Sig

la quota di 1/1.

Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

Altre limitazioni d'uso

Nessuno

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati

Trascrizione del verbale di pignoramento immobile a favore di Di.Po.M. srl contro (di cui al Num. Rep. 8442/2013 del 06/09/2013 e trascritto al Reg. Gen. n.26639 e Reg. Part. n.20228 in data 01-10-2013) per un importo del credito per cui si procede pari a euro 115.740,41 oltre interessi e spese. (vedasi allegato 16).

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Nessuno

**IMMOBILE 2 - CANTINA n.23**

La cantina ha consistenza pari a 4,00 mq ed è individuata con il n. 23 e si colloca al livello cantine in altra scala all'interno dell'edificio, in corrispondenza dell'appartamento contraddistinto dall'int. 30.

**STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE DEL BENE**

La cantina risulta libera.

Il Sig. \_\_\_\_\_, debitore esecutato per la presente procedura, è di stato libero in quanto vedovo (vedasi allegato 12), è proprietario per la quota di 1/2 e dispone del diritto di usufrutto per la quota di 1/1, mentre l'immobile è in capo al Sig \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 di nuda proprietà.

**TITOLARITA' E PROVENIENZA**Attuali proprietari

L'immobile oggetto di pignoramento immobiliare è attualmente in capo ai seguenti soggetti:

-  
-  
-

Precedenti proprietari

L'immobile è pervenuto al debitore per successione testamentaria del 11-02-2005 num. Rep. 47/294 in atti dal 13-06-2005 al Reg. Gen. n.27818 e Reg. Part. n.16962, in morte della Sig.ra \_\_\_\_\_ coniuge del debitore Sig \_\_\_\_\_ (vedasi allegato 13).

Dall'ispezione fatta nel ventennio 1994-2014 risulta che i \_\_\_\_\_ erano già comproprietari dell'immobile per la quota di 1/2 ciascuno in data antecedente il 1994.

DOTT. ING. STEFANO LAGOSTENA - PIAZZA MATTEOTTI 1/4 - 16123 GENOVA  
ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA AL N° 5236



**FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Sulla cantina in oggetto, gravano le seguenti formalità:

- **trascrizione del verbale di pignoramento immobili** a favore di Di.Po.M. srl contro (di cui al Num. Rep. 8442/2013 del 06/09/2013 e trascritto al Reg. Gen. n.26639 e Reg. Part. n.20228 in data 01-10-2013) per un importo del credito per cui si procede pari a euro 115.740,41 oltre interessi e spese. (vedasi allegato 16).

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale

Permane il diritto di usufrutto in capo al Sig

per la quota di 1/1.

Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

Altre limitazioni d'uso

Nessuno

**VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA****CRITERI DI STIMA**

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

La stima del valore venale tiene inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituisce infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

**FONTI DI INFORMAZIONE**

Acquisizione dei dati attraverso l'esame di:

- banca dati dei valori di mercato espressi dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*;
- dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

DOTT. ING. STEFANO LAGOSTENA - PIAZZA MATTBOTTI 1/4 - 16123 GENOVA  
ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA AL N° 5256

Firmato Da: LAGOSTENA STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ca9b213b04d792ad9db4434c475f18



**STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA**

L'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo economico della fascia semicentrale di Sampierdarena - Cantore (v. N.D'Aste - v. Monti - v. Balbi Piovera - Villa Scassi - p.zza Montano), indica un range da € 1.100,00 a € 1.550,00 a mq, per tipologie edilizie che hanno uno stato conservativo "Normale".

Sebbene l'andamento di crisi generale del mercato immobiliare suggerisca di attenersi ai valori minimi indicati dall'Agenzia del Territorio, tuttavia per la stima degli Immobili in questione si ritiene congruo fare una distinzione, ovvero:

- per l'appartamento: € 1.400,00/mq, in ragione del buono stato di conservazione dell'immobile e del contesto privato in cui sorge il Condominio;
- per la cantina: il prezzo minimo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ovvero € 1.100,00/mq

Pertanto:

**IMMOBILE 01 - APPARTAMENTO INT.3**

- Superficie commerciale appartamento  $\rightarrow (A) = 110,00 \text{ [mq]}$
- Importo unitario  $\rightarrow (V_u) = 1.400,00 \text{ [€/mq]}$
- Valore immobile =  $110,00 \text{ mq} \times 1.400,00 \text{ €/mq} =$   
[centocinquantaquattromila/00]  $\rightarrow (V1) = 154.000,00 \text{ [€]}$
- Quota di proprietà =  $1/2$
- Valore da porre a base d'asta - IMMOBILE 1  
 $(V1) / 2 = 154.000,00 / 2$   
[settantasettemila/00]  $\rightarrow (V1) / 2 = 77.000,00 \text{ [€]}$

**IMMOBILE 02 - CANTINA n.23**

- consistenza catastale  $\rightarrow (A) = 4,00 \text{ [mq]}$
- Importo unitario  $\rightarrow (V_u) = 1.100,00 \text{ [€/mq]}$
- Valore immobile =  $4,0 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} =$   
[quattromilaquattrocento/00]  $\rightarrow (V2) = 4.400,00 \text{ [€]}$
- Quota di proprietà =  $1/2$
- Valore da porre a base d'asta - IMMOBILE 2  
 $(V2) / 2 = 4.400,00 / 2 =$   
[duemiladuecento/00]  $\rightarrow (V2) / 2 = 2.200,00 \text{ [€]}$

DOTT. ING. STEFANO LAGOSTENA - PIAZZA MATTEOTTI 1/4 - 16123 GENOVA  
ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA AL N° 5256

Firmato Da: LAGOSTENA STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ca9b213b04d782ad9cb4434c476118



**DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.**Operazioni peritali

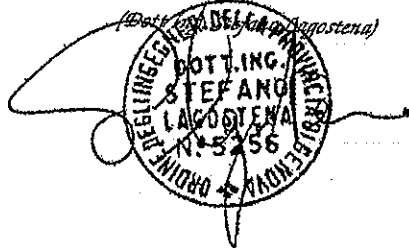
- nomina quale esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Daniele Bianchi;
- giuramento in sede dell'udienza in data 20-03-2014;
- contatti telefonici con il figlio dell'esecutato e fissazione del sopralluogo presso gli immobili di cui all'esecuzione in data 14-04-2014 alle ore 14:30, mediante invio di PEC;
- sopralluogo non riuscito per impossibilità del debitore a far accedere agli immobili;
- fissazione nuovo sopralluogo per il giorno 17-04-2014 alle ore 8:30.
- sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura alla data convenuta del 07-04-2014.

Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per la verifica dei dati e l'acquisizione delle visura ordinaria e storica dell'immobile;
- accesso al portale telematico SISTER l'Agenzia del Territorio per l'acquisizione della planimetria catastale;
- accesso presso l'Ufficio Accettazione del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio del Territorio (ex Conservatoria) per la verifica della proprietà, delle provenienze e degli eventuali vincoli e/o limitazioni gravanti sull'appartamento;
- accesso al portale telematico del Comune di Genova per l'acquisizione delle cartografie;
- accesso al portale telematico del Comune di Genova per la ricerca di pratiche edilizie, decreto di abitabilità/agibilità e/o di eventuali pratiche di sanatoria;
- richiesta all'Ufficio Anagrafe e all'Ufficio Stato Civile del Comune di Genova del certificato di residenza e del certificato attestante lo stato civile dell'esecutato.

Genova, 10 Giugno 2014

L' Esperto



DOTT. ING. STEFANO LAGOSTENA - PIAZZA MATTEOTTI 04 - 16123 GENOVA  
 ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA AL N° 5256

Firmato Da: LAGOSTENA STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ca9b213b046792ad0b4434c475f18

