R.E. n°224/2015

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare

promossa da **Intesa Sanpaolo Spa**

avvocato [redacted]

contro [redacted]

debitore esecutato

Giudice dell'Esecuzione **Dott. Renato Delucchi**

oggetto di pignoramento

LOTTO 1:
appartamento posto al piano seminterrato del fabbricato
sito in Comune di Genova (GE) – **scaletta Bersaglio 7**

LOTTO 2:
posto auto posto a piano terra
sito in Comune di Genova (GE) - **scaletta Bersaglio**

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

PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare del 18-03-2015 Num. Rep. 2882/2015 e trascritto in data 03-04-2015 al Reg. Gen. n.7501 e Reg. Part. n.5671, Intesa Sanpaolo Spa (creditore procedente) richiede l'espropriazione dei seguenti beni immobili in capo a [redacted] (soggetto debitore esecutato), *per la quota di piena proprietà*:

IMMOBILE n.1

- unità immobiliare sita nel Comune di Genova - quartiere di Rivarolo - posta all'interno dell'edificio sito in **scaletta Bersaglio** e contraddistinta dai seguenti identificativi catastali:

Tipologia:	**abitazione**
Comune:	D969R – Genova
Catasto:	FABBRICATI – Sez: RIV - Fg. 36 - Part. 128 - Sub. 35 **cat.A/3**
	graff. a sub.47 [redacted]
Indirizzo:	**scaletta Bersaglio 7 – piano T**
Quota di proprietà:	1/1

Più precisamente trattasi di:

- appartamento distinto con il **civico 7**, posto al piano seminterrato e composto da soggiorno, angolo cottura, camera e bagno.

IMMOBILE n.2

- unità immobiliare sita nel Comune di Genova - quartiere di Rivarolo – nel cortile adiacente all'edificio di **scaletta Bersaglio** e contraddistinta dai seguenti identificativi catastali:

Tipologia:	**posto auto**
Comune:	D969R – Genova
Catasto:	FABBRICATI – Sez: RIV - Fg. 36 - Part. 128 - Sub. 42 **cat.C/6**
	Cons. 9 mq
Indirizzo:	**scaletta Bersaglio – piano T**
Quota di proprietà:	1/1

Più precisamente trattasi di:

- posto auto scoperto delle dimensioni in pianta pari a 9,00 mq, avente forma di trapezio, ma privo di delimitazione, collocato nel cortile in aderenza al fabbricato, con accesso da cancello manuale su scaletta Bersaglio.

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 di via Piombelli 12C ma con accesso da **scaletta Bersaglio**, per la **quota di proprietà pari a 1/1.**

Più precisamente trattasi di:

IMMOBILE n.1

DATI TECNICI – SUPERFICI

a. **Appartamento**: superficie lorda commerciale pari a circa **73,00 mq**.

b. **Pertinenze** di uso esclusivo: la piccola porzione di cortile di accesso all'abitazione

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a [redacted] (*soggetto debitore per la presente procedura*) per la quota di proprietà di 1/1, con i seguenti identificativi:

- Sezione RIV, Foglio 36, particella 128, subalterno 35 – scaletta Bersaglio 7 piano T - categoria A/3, classe II, vani 3,5 - R.C. € 280,18 con graffato il sub 47 (*vedasi allegato 1*).

CONFINI

L'appartamento confina:

- a nord: muro perimetrale su scaletta Bersaglio
- a nord-est: con corte comune al civ.9
- a sud-est: con appartamento civ.9
- a sud-ovest: con cortile carrabile
- sopra: appartamento int.1 Cond. Via Piombelli 12c
- sotto: terreno

IMMOBILE n.2

DATI TECNICI – SUPERFICI

Posto auto: consistenza pari a **9,00 mq**

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a [redacted] (*soggetto debitore per la presente procedura*) per la quota di proprietà di 1/1, con i seguenti identificativi:

- Sezione RIV, Foglio 36, particella 128, subalterno 42 – scaletta Bersaglio piano T - categoria C/6, classe I, cons. 9 mq - R.C. € 35,33 (*vedasi allegato 1*).

CONFINI

Il posto auto confina:

- a nord: cortile
- a sud: giardino privato
- a est: edificio
- a ovest: cortile

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'edificio cui gli immobili appartengono è ubicato a Genova nel quartiere di Rivarolo, in bassa Val Polcevera, 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 esercizi commerciali nelle vicine via Canepari e via Jori (200-250 m circa) e l'Ospedale Celesia a 2 km circa.

Il quartiere è 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 chiese, scuole di vario ordine e grado, la biblioteca civica.

PRINCIPALI COLLEGAMENTI PUBBLICI

- autobus linee 7-8-9 a circa 250-300 m su via Canepari e via Jori da/per Sampierdarena ed il centro città.
- ferrovia a circa 2,5 km (stazione Ge Sampierdarena),
- autostrada a circa 4 km (uscita Genova Ovest);
- metropolitana a circa 1,0 km (fermata Brin)

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di via Piombelli 12C, all'interno del quale si trova l'immobile oggetto di pignoramento, è stato realizzato in data anteriore al 1-9-1967, ma non dispone né di progetto edilizio nè di decreto di abitabilità. In Comune non risulta che sull'immobile 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 5-6-7*).

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-RQ" ove la funzione caratterizzante è la residenza (*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 ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico;
- NON risulta vincolato dalla parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1497/1939) per i vicoli paesaggistici;
- NON risulta vincolato rispetto ad altri strumenti pianificatori.

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

L'edificio, cui l'immobile appartiene, è di grandi dimensioni e presenta complessivi 8 piani fuori terra (7 piani e piano terra) oltre il piano seminterrato ove si colloca l'immobile in oggetto.

Il caseggiato esternamente presenta facciate ad intonaco tinteggiate di colore giallo in ottimo stato di conservazione.

Il condominio non ha elementi di pregio, risulta privo di terrazzi o balconi e presenta una copertura piana praticabile.

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

IMMOBILE 1 – APPARTAMENTO

L'immobile ha accesso semi-indipendente tramite cancello (in comune con il civ.9 di scaletta Bersaglio), direttamente dall'esterno e da piccolo cortile pertinenziale. L'immobile è identificato dal civ.7 di scaletta Bersaglio ma strutturalmente appartiene al caseggiato di via Piombelli 12C.

L'appartamento si colloca al piano seminterrato dell'edificio e si compone di sala d'ingresso, angolo cottura, camera e bagno.

L'altezza interna dei locali è di 2,70 metri con la sola eccezione del servizio igienico che presenta un'altezza interna di 2,35 metri.

La tipologia delle finiture interne nel complesso è buona: i pavimenti sono in piastrelle in cotto, mentre in bagno sono in gres.

Le pareti sono tinteggiate di bianco in camera e bagno, mentre l'angolo cottura ha una tinta giallo paglierino e la sala d'ingresso presenta una tinta di colore arancio ad effetto spugnato.

I serramenti esterni sono in alluminio doppio vetro mentre i sistemi di oscuramento esterni sono assenti in camera e in bagno; solamente la finestra della cucina dispone di persiana in alluminio.

I serramenti interni sono in legno di colore bianco mentre la porta di ingresso all'appartamento è un serramento con telaio in alluminio e doppio vetro, oltre alla presenza di uno scuro esterno in pessimo stato di conservazione.

Il servizio igienico dell'appartamento è completo di tutti gli apparecchi sanitari quali w.c., bidet, lavabo e vasca. Al servizio igienico si accede da disimpegno superando un dislivello di circa 35 cm per mezzo di tre gradini in ardesia (*vedasi allegato 8 – documentazione fotografica).*

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Strutture verticali:	muratura portante in pietra e mattoni – condizioni: buone murature secondarie e partizioni in laterizio – condizioni: buone
Copertura:	tipologia: piana praticabile
Balconi/terrazzi	Assenti
Pareti esterne edificio:	Rivestimento: ad intonaco – condizioni: buone
Portone atrio edificio via Piombelli 12C:	porta a battenti a vetri – condizioni: buone

Scale / ascensori via Piombelli12C:	un vano a rampe rettilinee e pianerottoli ai piani per la distribuzione delle unità immobiliari e un impianto ascensore – condizioni: buone

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE DELL'APPARTAMENTO

Porta ingresso:	- porta esterna: struttura in metallo - condizioni: pessime - porta interna: serramento con telaio in alluminio e doppio vetro – condizioni buone
Infissi esterni:	- Serramenti con telaio in alluminio e doppio vetro – condizioni buone - Sistemi oscuranti: - assenti in bagno e camera - persiana in alluminio in cucina
Infissi interni:	porte interne ad anta battente in legno colore bianco - condizioni: buone
Terrazzo / balcone:	assente
Cucina / angolo cottura:	pavimento in piastrelle di cotto, paraschizzi in piastrelle di ceramica colori chiari, pareti tinteggiate in giallo - condizioni: buone
Bagno:	pavimento in piastrelle di gres in colore scuro, pareti rivestite con piastrelle in ceramica colore chiaro - condizioni: buone
Pavimenti:	in cotto – condizioni: buone
Pareti:	- camera e bagno: tinteggiate di bianco – condizioni: buone - sala d'ingresso: tinteggiate in arancio ad effetto spegnato – condizioni buone
Soffitti:	soffitti piani intonacati e tinteggiati colore bianco condizioni: buone

IMPIANTI

Citofonico:	presente
Ascensore:	assente
Gas:	alimentazione: metano
Elettrico:	sottotraccia
Idrico:	sottotraccia e allacciata alla rete comunale
Termico:	- impianto autonomo con caldaia murale a gas posta nell'angolo cottura per il riscaldamento e la produzione di acs; terminali d'impianto a radiatori

IMMOBILE 2 – POSTO AUTO

Posto auto scoperto delle dimensioni pari a 9,00 mq, avente forma di trapezio, collocato nel cortile in aderenza al fabbricato, con accesso da scaletta Bersaglio.

Attualmente il posto auto non risulta delimitato né con bande colorate a terra, né con dissuasori e la sua forma e conformazione si desume unicamente dalla planimetria catastale.

Da informazioni assunte dall'inquilino [redacted], la fruibilità del posto auto è fortemente limitata dalla presenza di due vetture all'interno del cortile che - qualora presenti - impediscono l'ingresso / uscita dal posto dedicato con conseguente disagio per via del coinvolgimento anche di terzi per poter entrare / uscire dal posto auto stesso.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Da informazioni assunte dall'Amministratore del Condominio di via Piombelli 12C, cui l'immobile fa parte, la sig.ra [redacted] è morosa nei confronti dell'Amministrazione di Condominio, a fronte di rate non pagate di amministrazione ordinaria per un importo complessivo pari a € 1.577,81 (come da Situazione Versamenti dell'Amministrazione di Condominio – Studio Grasso Amministrazioni – *vedasi allegato 21*).

STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE DEI BENI

Alla data del sopralluogo (14-10-2015) l'alloggio ed il posto auto risultano occupati da un inquilino [redacted], il quale dispone di contratto di locazione registrato in data posteriore al pignoramento, ovvero il 12-10-2015.

La sig.ra [redacted], proprietaria dell'immobile, risulta residente nel [redacted] (*vedasi allegato 9*) ed è sposata con il Sig. [redacted] in regime di separazione dei beni come si evince da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio *(vedasi allegato 10)*.

Nota Bene: *l'immobile è gravato dal diritto reale di abitazione acquisito da [redacted] e dal [redacted] in data 30-01-2008 con diritto di accrescimento tra loro (vedasi allegato 17).*

TITOLARITA' E PROVENIENZA IMMOBILI

Attuale proprietaria

Gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare sono attualmente in capo a:

- [redacted] ([redacted]) per la quota di proprietà di 1/1.

Precedenti proprietari

All'esecutata sig.ra [redacted] i beni oggetto di perizia sono pervenuti:

- per atto di compravendita tra vivi effettuato in data 30-01-2008 a firma notaio Massimo Di Paolo, di cui al Num. Rep. 65582/25558 trascritto a Genova in data 22-02-2008 al Reg. Gen. 5915 e Reg. Part. 3574, per acquisto fattone da [redacted] (vedasi allegato 16).

Nota Bene: si segnala che in data 30-01-2008 contestualmente all'atto di compravendita la Sig.ra [redacted] ed il [redacted] hanno acquistato il diritto di abitazione con diritto di accrescimento tra loro, trascritto al Reg. Gen. 5916 e Reg. Part. 3575 in data 22-02-2008 (vedasi allegato 17).

Ad [redacted] i beni sono pervenuti per **atto di compravendita** tra vivi effettuato in data **04-10-2005** a firma notaio Massimo Di Paolo, di cui al Num. Rep. 61057/22450, trascritto a Genova in data 28-10-2005 al Reg. Gen. 59296 e Reg. Part. 37836, per acquisto fattone da [redacted] (*vedasi allegato 14*).

In data 02-04-2004 con *atto di trasformazione di società*, trascritto a Genova il 09-04-2004 al Reg. Gen. 15650 e Reg. Part. 9279, [redacted] si trasforma in [redacted] (*vedasi allegato 13*).
All' [redacted] i beni sono pervenuti per **atto di compravendita** tra vivi effettuato in data **20-12-1996** a firma notaio Andrea Cassanello, trascritto a Genova in data 09-01-1997 al Reg. Gen. 548 e Reg. Part. 422, per acquisto fattone dalla Sig.ra [redacted] (*vedasi allegato 12*).

Infine alla Sig.ra [redacted] i beni sono pervenuti per **successione** in morte in data 11-03-1994 del [redacted] di cui al Num. Rep. 6073/41 del 06-08-1999, trascritto a Genova al Reg. Gen. 30225 e Reg. Part. 20657 in data 13-10-1999 (*vedasi allegato 11*).

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Sugli immobili in oggetto, gravano le seguenti formalità:

- **iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** al Num. Rep.65581/25557 del 30-01-2008 (iscritta al Reg. Gen.5914, Reg. Part. 1253 in data 22-02-2008 - *vedasi allegato 15)* a favore di Intesa Sanpaolo spa contro [redacted] per la quota di 1/1;
- **trascrizione di costituzione di diritti reali a titolo gratuito** ovvero *diritto di abitazione* acquistato da [redacted] e da [redacted] con diritto di accrescimento tra loro, di cui al Num.Rep. 65582/25558 del 30-01-2008 (trascritta al Reg. Gen. 5916 e Reg. Part. 3575 in data 22-02-2008 – *vedasi allegato 17*)
- **trascrizione del verbale di pignoramento immobili** a favore di Intesa Sanpaolo Spa contro [redacted] per la quota di 1/1 (trascritto al Reg. Gen. n.26520 e Reg. Part. n.20808 in data 18-09-2012) *(vedasi allegato 18)* – *[NOTA: tale trascrizione è superata per decadenza dei termini e dovrà essere cancellata]*;
- **trascrizione del verbale di pignoramento immobili** a favore di Intesa Sanpaolo Spa contro [redacted] per la quota di 1/1 (trascritto al Reg. Gen. n.7501 e Reg. Part. n.5671 in data 03-04-2015) *(vedasi allegato 19)*.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale

Permane il diritto di abitazione in capo alla [redacted] no ed al [redacted] che hanno acquistato il diritto reale a titolo gratuito con diritto di accrescimento tra loro.

Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

Altre limitazioni d'uso

Nessuno

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati

- **iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** al Num. Rep.65581/25557 del 30-01-2008 (iscritta al Reg. Gen.5914, Reg. Part. 1253 in data 22-02-2008 - *vedasi allegato 15)* a favore di Intesa Sanpaolo spa contro [redacted] er la quota di 1/1;
- **trascrizione del verbale di pignoramento immobili** a favore di Intesa Sanpaolo Spa contro [redacted] per la quota di 1/1 (trascritto al Reg. Gen. n.26520 e Reg. Part. n.20808 in data 18-09-2012) *(vedasi allegato 18)*
- **trascrizione del verbale di pignoramento immobili** a favore di Intesa Sanpaolo Spa contro [redacted] per la quota di 1/1 (trascritto al Reg. Gen. n.7501 e Reg. Part. n.5671 in data 03-04-2015) *(vedasi allegato 19).*

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Nessuno

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile dispone di Attestato di Prestazione Energetica n°34280 rilasciato in data 10-07-2015 con scadenza 10-07-2025, redatta dal geom. Lorenzo Piras, dal quale si evince che la classe energetica globale è E ed il fabbisogno attuale di energia è pari a 151,95 kWh/mq anno (*vedasi allegato 23*).

Da un controllo effettuato sul portale Energia Regione Liguria risulta che l'APE è valido.

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.

STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA

L'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo economico della fascia periferica di Rivarolo T.U.M. (v. Jori - v.Vezzani - v.Canepari), indica un *range* da € 1.050,00 a € 1.500,00 a mq mentre per i posti auto scoperti indica un range tra € 1.400,00 e € 2050,00, per tipologie edilizie che hanno uno stato conservativo *"Normale"*.

Considerate le caratteristiche degli immobili, l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione ed i valori di immobili con caratteristiche e superfici analoghe attualmente sul mercato, lo scrivente ritiene congrua l'applicazione dei seguenti valori:

- **per l'appartamento: € 1.050,00/mq**, poiché, sebbene risulti in buono stato di conservazione, l'immobile per ubicazione e contesto risulta non particolarmente appetibile;
- **per il posto auto: € 1.100,00/mq**, in ragione della limitazione d'uso del posto auto.

STIMA IMMOBILE 1 – APPARTAMENTO

- Superficie commerciale appartamento	→ (A) =	73,00	[mq]
- Importo unitario	→ (V_u) =	1.050,00	[€/mq]
- **Valore immobile** = 73,00 mq x 1.050,00 €/mq =	→ (P1) =	**76.650,00**	**[€]**
	[settantaseimilaseicentocinquanta/00]		

VALORE DELL'IMMOBILE 1 GRAVATO DA DIRITTO DI ABITAZIONE

Poichè il bene è gravato dal diritto reale di abitazione che i coniugi hanno acquistato con atto notarile nel 2008 con il diritto di accrescimento tra loro, per il calcolo del valore dell'immobile si applicano le disposizioni relative all'usufrutto.

Si fa pertanto riferimento alla Tabella allegata al DPR n.131/1986 e s.m.i. di cui al decreto interdirigenziale del 22 dicembre 2011 (G.U. N. 303 del 30.12.2011) secondo cui sono stati adeguati i coefficienti per la determinazione del valore dei diritti di usufrutto, uso e abitazione a vita e tenuto conto del saggio di interesse legale fissato nella misura del 0,50% per l'anno 2015.

Ciò premesso, si prende il valore stimato della proprietà dell'immobile [P1] e lo si moltiplica per il tasso di interesse legale, ottenendo in tal modo il valore della rendita annua [R1], ovvero:

[R1] = [P1] x 0,50% = € 76.650,00 x 0,50% = € 383,25

Tale rendita annua [R1] ora va moltiplicata per il coefficiente [K] della tabella di cui al DPR 131/1986 e s.m.i., corrispondente all'età anagrafica del soggetto più giovane titolare del diritto di abitazione, ovvero il sig. Enrico Masoero (nato il 23-12-1959), per ottenere il valore del diritto d'abitazione [Vu1]:

Età anagrafica [E] = 55 ⇨ Coefficiente [K] = 130

[Vu1] = [R1] x [K] = € 383,25 x 130 = € 49.822,50

Il valore della proprietà [NP1] si ottiene per differenza tra il valore stimato dell'immobile [P] e il valore calcolato del diritto di abitazione [Vu]:

[NP1] = [P1] - [Vu1] = € 76.650,00 - € 49.822,50 = **€ 26.827,50**

VALORE DELL'IMMOBILE 1 (ABITAZIONE) DA PORRE A BASE D'ASTA

[NP1] = € 26.827,50 ARROTONDATO **€ 26.800,00 (VENTISEIMILAOTTOCENTO/00 EURO)**

STIMA IMMOBILE 2 – POSTO AUTO

- consistenza catastale	→ (A)	=	9,00	[mq]
- Importo unitario	→ (V_u)	=	1.100,00	[€/mq]
- Valore immobile = 9,0 mq x 1.100,00 €/mq =	→ (P2)	=	**9.900,00**	**[€]**

[novemilanovecento/00]

VALORE DELL'IMMOBILE 2 GRAVATO DA DIRITTO DI ABITAZIONE

Analogamente a quanto precedentemente calcolato per l'abitazione, si calcola il valore del posto auto gravato dal diritto di abitazione, ovvero:

[R2] = [P2] x 0,50% = € 9.900,00 x 0,50% = € 49,50

Età anagrafica [E] = 55 ⇨ Coefficiente [K] = 130

[Vu2] = [R2] x [K] = € 49,50 x 130 = € 6.435,00

[NP2] = [P2] - [Vu2] = € 9.900,00 - € 6.435,00 = **€ 3.465,00**

VALORE DELL'IMMOBILE 2 (POSTO AUTO) DA PORRE A BASE D'ASTA

[NP2] = € 3.465,00 (TREMILAQUATTROCENTOSESSANTACINQUE/00 EURO)

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

Operazioni peritali

- nomina quale esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Renato Delucchi;
- giuramento in sede dell'udienza in data 08-09-2015;
- contatti telefonici con l'esecutata, con il suo legale e con l'inquilino per fissare il sopralluogo presso gli immobili di cui all'esecuzione in data 14-10-2015 alle ore 9:00, mediante invio di PEC;
- sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente procedura alla data convenuta del 14-10-2015.

Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- richiesta all'Ufficio Anagrafe e all'Ufficio Stato Civile del Comune di Milano del certificato di residenza e del certificato attestante lo stato civile dell'esecutato.
- accesso al portale telematico del Comune di Genova per la ricerca di pratiche edilizie, eventuali pratiche edilizie di condono o in sanatoria e verifica dell'esistenza o meno del decreto di abitabilità/agibilità oltre all'acquisizione delle cartografie;
- accesso al portale telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate per estrarre la planimetria catastale e la visura storica dell'immobile con relativa verifica della proprietà e delle provenienze.

Genova, 26 Ottobre 2015

L' Esperto

(Dott. Ing. Stefano Lagostena)

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
DOTT. ING. STEFANO LAGOSTENA
N. 5256

ALLEGATI

Allegato n°1: Visura catastale per immobile – appartamento e posto auto

Allegato n°2: Toponomastica

Allegato n°3: Ufficio cartografico Comune di Genova – Destinazione urbanistica (PUC)

Allegato n°4: Ufficio cartografico Comune di Genova – Individuazione vincoli

Allegato n°5: Planimetrie catastali appartamento e posto auto

Allegato n°6: Planimetrie stato attuale appartamento e posto auto

Allegato n°7: Planimetrie di confronto catastale-stato attuale

Allegato n°8: Documentazione fotografica

Allegato n°9: Certificato di residenza

Allegato n°10: Risultanza di matrimonio

Allegato n°11: Certificato di successione per causa di morte

Allegato n°12: Nota di trascrizione – atto di compravendita (1997)

Allegato n°13: Nota di trascrizione – trasformazione di società (2004)

Allegato n°14: Nota di trascrizione – atto di compravendita (2005)

Allegato n°15: Nota di iscrizione - ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo (2008)

Allegato n°16: Nota di trascrizione – atto di compravendita (2008)

Allegato n°17: Nota di trascrizione – costituzione di diritti reali a titolo gratuito (2008)

Allegato n°18: Nota di trascrizione – verbale di pignoramento immobili (2012)

Allegato n°19: Nota di trascrizione – verbale di pignoramento immobili (2015)

Allegato n°20: Contratto di locazione

Allegato n°21: Situazione versamenti Amministrazione Condominio

Allegato n°22: Riepilogo spese sostenute

Allegato n°23: Attestato di Prestazione Energetica

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

==========

Il sottoscritto **Ing. Stefano Lagostena**, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da **Intesa Sanpaolo Spa** contro [redacted] attesta di avere:

- recapitato copia della presente relazione all'Avv. [redacted], legale del creditore procedente, a mezzo di posta elettronica certificata;
- inviato copia della presente relazione al debitore tramite suo legale avv. [redacted] a mezzo di posta elettronica certificata.

nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 26 Ottobre 2015

L' Esperto

(Dott. Ing. Stefano Lagostena)

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
DOTT. ING. STEFANO LAGOSTENA N° 5256