

R.E. 747/2009

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE VII

FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di espropriazione immobiliare proposta da

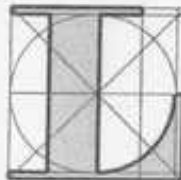
**BANCA INTESA SAN PAOLO S.p.a.**

contro

DEBITORI ESECUTATI

G.E. Dr. V. BASOLI

**RELAZIONE DI STIMA**



STUDIO TECNICO INGEGNERIA

ing. Lucio Lungonelli

iscritto all'Ordine degli Ingegneri al n° 5401

studio in via G. Galvani 7/1 - 16155 Genova Pegli

tel. e fax ++39010.698.334



*Lucio Lungonelli*

## INDICE

1.1 DATI TECNICI:.....	3
1.2 CALCOLO SUPERFICIE VIRTUALE:.....	3
1.3 IDENTIFICATIVI CATASTALI:.....	3
1.4 REGOLARITÀ CATASTALE:.....	3
1.5 CONFINI:.....	3
4.1 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:.....	5
6.1 – ATTUALI PROPRIETARI:.....	9
6.2 – PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	9
11.1 – CRITERI DI STIMA.....	10
11.2 -FONTI DI INFORMAZIONE:.....	11
11.3 – A VANO:.....	11
11.4 - A METRO QUADRATO.....	11
11.5- A VALORE INTRINSECO.....	12
11.6 – STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA.....	12
13.1 – OPERAZIONI PERITALI.....	13
13.2 – ACCERTAMENTI PRESSO ENTI ED UFFICI PUBBLICI.....	13

**LOTTO UNICO** costituito da un appartamento sito in  
*Via Argine Polcevera, 13 int. 15 a Genova.*

**Cap. 1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA**

Forma oggetto della stima di cui all'incarico, il LOTTO UNICO costituito da un immobile sito in VIA ARGINE POLCEVERA 13 int. 15 a GENOVA.

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento situato al secondo piano di un condominio degli anni cinquanta.

L'immobile risulta composto da:

Ingresso/corridoio, due camere, soggiorno con angolo cottura, bagno.

**1.1 DATI TECNICI:**

Appartamento: superficie lorda commerciale mq. 64,24.

**1.2 CALCOLO SUPERFICIE VIRTUALE:**

Calcolo superficie virtuale: 64,24 mq.

**1.3 IDENTIFICATIVI CATASTALI:**

All'Ufficio del Territorio Sezione Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova, l'immobile risulta in capo a \_\_\_\_\_ per  $\frac{1}{2}$  della proprietà e in capo a \_\_\_\_\_ per il restante  $\frac{1}{2}$  di proprietà, identificato al Catasto Edilizio Urbano alla sez. RIV, foglio 35, particella 316, sub. 15, z.c. 4, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani e conseguente rendita di € 336,99.

**1.4 REGOLARITÀ CATASTALE:**

Nel corso del sopralluogo effettuato non sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale.

**1.5 CONFINI:**

L'immobile in oggetto confina:

- a nord con distacco;

- a est con distacco e int. n. 14;
- a sud con vano scala;
- ad ovest con interno n. 16;
- sotto con int. n. 9;
- sopra con int. n. 21.

## Cap. 2) DESCRIZIONE SOMMARIA

La zona dove sorge l'edificio in cui si trova l'immobile oggetto di stima, è compresa tra la nuova viabilità carrabile sulla sponda sinistra del torrente Polcevera e la linea ferroviaria con direzione Nord.

L'immobile risulta compreso in un edificio di forma stretta e allungata nella direzione della viabilità carrabile che costituisce un importante asse viario di collegamento con i quartieri della Valpolcevera.

La zona non risulta di pregio ambientale e presenta caratteristiche residenziali di tipo ultra popolare.

Il quartiere è poco fornito riguardo ai servizi pubblici, tra cui ospedale, scuole, caserme.

Ha di recente ampliato il suo bacino d'utenza con la realizzazione di centri commerciali e servizi ai cittadini quali cinema e ristoranti.

Risulta inoltre essere poco collegato al centro città tramite treni e autobus. Si è riscontrata difficoltà di parcheggio nelle immediate vicinanze del condominio.

## Cap. 3) STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta di proprietà degli esecutati: \_\_\_\_\_ nato il  
 \_\_\_\_\_ per 1/2 di proprietà, e \_\_\_\_\_  
 nato \_\_\_\_\_ a seguito di atto  
 di compravendita del 13/12/2007, n° di Rep. 12527, a rogito Notaio Cola Maria

Paola (Genova).

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

Gli esecutati risultano celibi e residenti a Genova in via Argine Polcevera 13/15.

#### Cap. 4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### 4.1 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. nti di assegnazione casa coniugale: NESSUNA
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: NESSUNO
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: NESSUNA .

##### 4.2 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

###### 4.2.1 Iscrizioni:

Dalle certificazioni agli atti di Procedura fino a tutto il 07 aprile 2010, risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- a) Ipoteca giudiziale del 22/03/1989 n. di Rep. 69486 (notaio Salvini Giuliano), trascritta il 31/10/1989 (n. Reg. Gen. 29584, n. Reg. Part. 5882), per il valore di 11.000.000 di Lire comprensive di Lire 5.482.925 (capitale liquidato in decreto), Lire 3.330.876 per n. 3 annualità di interessi al saggio 20,25%, Lire 2.186.199 per spese liquidate nel titolo e successive spese, comprese quelle di registro e dell'eventuale esecuzione.

A favore: Credito Lombardo S. p. A. (C.F. 00774510150) con sede a Milano.

Contro: \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ e  
residente a Genova in via Argine Polcevera 13/15;

- b) Ipoteca giudiziale del 10/11/1989 n. Rep. 6118, trascritto il 13/11/1989 (n. Reg. Gen. 30742, n. Reg. Part. 6118) per la somma complessiva di Lire 10.000 di cui: Lire 5.012.386 per capitale e interessi alla data 9 novembre 1989; Lire 3.687.614 per interessi al saggio convenzionale annuo del 19% , capitalizzabili trimestralmente, commissioni di massimo scoperto dello 0,250% ed accessori per il periodo di tre anni; Lire 1.300.000 per spese aggiuntive ed ulteriori.

A favore: Banco di Roma S. p. A. (C.F. 00392470589)

Contro:

residente a Genova in via Argine Polcevera 13/15;

- c) In data 20/09/2006 Reg. Part. 10754 è segnalata un'iscrizione cancellata il 16/07/2008 mediante l'art. 13, comma 8 L. 40/2007.
- d) Ipoteca volontaria del 13/12/2007, n. di Rep. 12528/9361, trascritta il 19.12.2007 (n. Reg. Gen. 52444, n. Reg.Part 14163).

A favore: Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino (C.F. 00799960158),

Contro:

per la quota di 1/2 di proprietà, e

per la restante quota di

1/2; atto a Rogito Notaio Cola Maria Paola del 13.12.2007, concessione a garanzia di mutuo per un totale di Euro 250.000,00 (capitale Euro 125.000, tasso di interesse annuo 6,8%).

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Dalle certificazioni degli Atti di Procedura fino a tutto il 7 aprile 2010, è risultato quanto segue:

- a) in data 09/10/1991 Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili n. di Repertorio 4284/91, trascritto in data 29/10/1991, n. Reg. Gen. 25567, n. Reg. Part. 17703.



*Lucio Lungonelli*

A favore: Banco di Roma S.P.A. per la quota di 1/1 di proprietà;

Contro: \_\_\_\_\_ rispettivamente per la quota di 1/2 di proprietà.

- b) In data 18/05/1992 Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili n. di Repertorio 1280, trascritto in data 11/07/1992, n. Reg. Gen. 19776, n. Reg. Part. 13778.

A favore: Banca Nazionale del Lavoro (sezione autonoma credito fondiario - Roma) per 1/1 di proprietà;

Contro \_\_\_\_\_ rispettivamente per la quota di 1/2 di proprietà.

- c) In data 21/07/1998 Atto giudiziario - Decreto di trasferimento immobili n. di Repertorio 2953, trascritto in data 08/08/1998, n. Reg. Gen. 20761, n. Reg. Part. 14125.

A favore: Gestioni Avanzate Società per Azioni (sede in Camogli - GE - C.F. 03412070108) per 1/1 di proprietà;

Contro: \_\_\_\_\_ rispettivamente per la quota di 1/2 di proprietà.

- d) in data 2.10.2009, N. di rep. 8792, Atto Giudiziario - Verbale di pignoramento immobili a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino (C.F. 00799960158), e contro \_\_\_\_\_, nato il \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 di proprietà, e \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per la restante quota di 1/2; data di trascrizione 03.11.2009, n. Reg. Gen. 35120, n. Reg. Part. 23804.

Unità negoziale:

- Immobile n°1: Via Argine Polcevera, n. 13/15; identificato al N.C.E.U. alla sez. RIV, foglio 35, particella 316, sub. 15, z.c. 4, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani e conseguente rendita di € 336,99.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

a) in data 03/08/1988, a seguito della Scrittura Privata Voltura n. 23783.1/1988 in atti del 10/11/1993, n. Repertorio: 171720, Notaio rogante Ansaldo Rocco (Genova Bolzaneto), Registrazione. AP n: 2251 del 08/08/1988, l'immobile è intestato a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per 10/20 di proprietà e a \_\_\_\_\_ nata a

\_\_\_\_\_ per 10/20 di proprietà.

b) In data 15/09/2004 Atto notarile pubblico – trasformazione di società, n. di Repertorio 845, notaio rogante Torrente Paolo in Genova (GE), data trascrizione 30/09/2004, n. Reg. Gen. 46450, n. Reg. Part. 28567.

Unità negoziale n.1:

Immobile n°1: Via San Lorenzo n. 19 scala A piano 1° - Genova (GE); identificato al N.C.E.U. alla sez. GEA, foglio 84, particella 194, sub. 17, categoria A/4, consistenza 5 vani.

Immobile n. 2: Via A. Centurione n. 3 piano 5° - Genova (GE), identificato al N.C.E.U. alla sez. GEC, foglio 11, particella 87, sub. 41, categoria A/3, consistenza 5,5 vani.

Immobile n. 3: Via Argine Polcevera n. 13/15 piano 2° - Genova (GE), identificato al N.C.E.U. alla sez. RIV, foglio 35, particella 316, sub. 15, categoria A/4, consistenza 4,5 vani.

Immobile n. 4: Via Seià piano T-1 - Camogli (GE), identificato al Catasto fabbricati al foglio 7, particella 591, categoria A/4, consistenza 4 vani.

Immobile n. 5: Terreno nel comune di Camogli (GE), identificato al Catasto Terreni al foglio 7, particella 145, consistenza 1 are e 80 centiare.

Immobile n. 6: Terreno nel comune di Camogli (GE), identificato al Catasto Terreni al foglio 7, particella 146, consistenza 44 are.

Immobile n. 7: Terreno nel comune di Camogli (GE), identificato al Catasto Terreni al foglio 7, particella 147, consistenza 12 are e 60 centiare.



Immobile n. 8: Via Don Giovanni Minzoni civ. 14, piano 2°- Campo Ligure (GE), identificato al Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 106, sub. 3, categoria A/4, consistenza 3,5 vani.

Immobile n. 9: Via Don Giovanni Minzoni civ. 14, piano 2°- Campo Ligure (GE), identificato al Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 106, sub. 4, categoria A/4, consistenza 3,5 vani.

Immobile n. 10: Via Don Giovanni Minzoni civ. 14, piano 3°- Campo Ligure (GE), identificato al Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 106, sub. 5, categoria A/4, consistenza 4,5 vani.

Immobile n. 11: Via Don Giovanni Minzoni civ. 14, piano 3°- Campo Ligure (GE), identificato al Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 106, sub. 5, categoria A/4, consistenza 3,5 vani.

Immobile n. 12: Via Don Giovanni Minzoni civ. 14, piano 1°- Campo Ligure (GE), identificato al Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 106, sub. 7, categoria A/4, consistenza 4,5 vani.

Immobile n. 13: Località Castello civ. 8, piano 1°- Montoggio (GE), identificato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 372, sub. 3, categoria A/4, consistenza 6 vani.

Immobile n. 14: Località Castello, piano T-1- Montoggio (GE), identificato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 836, categoria A/3, consistenza 6,5 vani.

Immobile n. 15: Terreno nel comune di Montoggio (GE), identificato al Catasto Terreni al foglio 8, particella 180, consistenza 32 are e 30 centiare.

Immobile n. 16: Terreno nel comune di Montoggio (GE), identificato al Catasto Terreni al foglio 8, particella 270, consistenza 6 are.

Immobile n. 17: Terreno nel comune di Montoggio (GE), identificato al Catasto Terreni al foglio 8, particella 273, consistenza 12 are e 90 centiare.

Immobile n. 18: Terreno nel comune di Montoggio (GE), identificato al



*Lucio Lungonelli*

- Catasto Terreni al foglio 8, particella 373, consistenza 1 are e 50 centiare.
- Immobile n. 19: Terreno nel comune di Montoggio (GE), identificato al Catasto Terreni al foglio 9, particella 236, consistenza 56 are e 10 centiare.
- Immobile n. 20: Terreno nel comune di Montoggio (GE), identificato al Catasto Terreni al foglio 9, particella 238, consistenza 16 are e 30 centiare.
- Immobile n. 21: Terreno nel comune di Montoggio (GE), identificato al Catasto Terreni al foglio 9, particella 257, consistenza 10 are e 40 centiare.
- Immobile n. 22: Terreno nel comune di Montoggio (GE), identificato al Catasto Terreni al foglio 9, particella 271, consistenza 9 are.
- Immobile n. 23: Terreno nel comune di Montoggio (GE), identificato al Catasto Terreni al foglio 9, particella 276, consistenza 9 are e 90 centiare.
- Immobile n. 24: Terreno nel comune di Montoggio (GE), identificato al Catasto Terreni al foglio 9, particella 361, consistenza 16 are e 60 centiare.
- Immobile n. 25: Terreno nel comune di Montoggio (GE), identificato al Catasto Terreni al foglio 9, particella 368, consistenza 2 are e 10 centiare.
- Immobile n. 26: Terreno nel comune di Montoggio (GE), identificato al Catasto Terreni al foglio 9, particella 376, consistenza 5 are e 10 centiare.
- Immobile n. 27: Terreno nel comune di Montoggio (GE), identificato al Catasto Terreni al foglio 9, particella 453, consistenza 2 are e 90 centiare.
- Immobile n. 28: Fabbricato rurale nel comune di Sant'Olcese (GE), identificato al Catasto Terreni al foglio 9, particella 143, consistenza 1 are e 60 centiare.
- Immobile n. 29: Terreno nel comune di Sant'Olcese (GE), identificato al Catasto Terreni al foglio 9, particella 144, consistenza 11 are e 10 centiare.
- Immobile n. 30: Via Noli, piano T- Serra Riccò (GE), identificato al Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 442, categoria C2 (magazzini e locali di deposito), consistenza 43 mq.
- Immobile n. 31: Via Noli, piano T1-2- Serra Riccò (GE), identificato al

Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 1008, categoria A/4, consistenza 10 vani.

Immobile n. 32: Terreno nel comune di Serra Riccò (GE), identificato al Catasto Terreni al foglio 9, particella 706, consistenza 3 are e 60 centiare.

Immobile n. 33: Terreno nel comune di Serra Riccò (GE), identificato al Catasto Terreni al foglio 9, particella 1049, consistenza 14 are e 48 centiare.

Unità negoziale n.2:

Immobile n°1: Vico Biscotti piano 51 - Genova (GE); identificato al N.C.E.U. alla sez. GEA, foglio 84, particella, 1574, sub. 40, categoria C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), consistenza 14 mq.

A favore: Gesta S.R.L. - sede a Fidenza (PR) - C.F. 03412070108, per il diritto di proprietà relativamente alla quota 1/1 dell'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà superficaria relativamente alla quota 1/1 dell'unità negoziale n. 2;

Contro: Gestioni Avanzate Società per Azioni - Camogli (GE) - C.F. 03412070108, per il diritto di proprietà relativamente alla quota 1/1 dell'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà superficaria relativamente alla quota 1/1 dell'unità negoziale n. 2.

- c) In data 13/12/2007 Atto di compravendita, n. di Repertorio 12527/9360, notaio rogante Cola Maria Paola in Genova (GE), data trascrizione 19/12/2007, n. Reg. Gen. 52443, n. Reg. Part. 29925.

A favore: gli acquirenti

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 di proprietà, e

\_\_\_\_\_, per la restante

quota di 1/2.

Contro:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 di proprietà.

#### 4.2.3 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### Cap.5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione dell'immobile: Euro ---

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Euro ---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro ---

### Cap.6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 – ATTUALI PROPRIETARI:

L'immobile risulta di proprietà degli esecutati \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per 1/2 di proprietà, e

\_\_\_\_\_ a seguito di atto

di compravendita del 13/12/2007, n° di Rep. 12527, a rogito Notaio Cola Maria Paola (Genova)..

#### 6.2 – PRECEDENTI PROPRIETARI:

Agli attuali proprietari l'immobile è stato ceduto dal Sig. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

### Cap.7) REGOLARITA' EDILIZIA:

Il progetto originario non è reperibile presso l'Archivio del Comune di Genova.

### Cap.8) INDAGINE URBANISTICA:

L'immobile in oggetto, in riferimento al Piano Urbanistico Comunale

deliberato con Del. Cons.Comunale (DCC) n° 26 del 09/06/2006 in vigore dal 22/08/2007 risulta in zona D sottozona DD. In riferimento alla variante al PUC risulta in zona D sottozona DD.

Il P.T.C.P. Piano di Coordinamento Territoriale e Paesistico l'immobile risulta in ambito 53D e Area TU ed è ricadente nel Piano di Bacino del Torrente Polcevera

### Cap.9)VINCOLI:

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici competenti del Comune di Genova e presso la Sovrintendenza ai Beni Artistici e Culturali, l'immobile oggetto della presente stima non risulta soggetto al vincolo derivante dall'applicazione del D.Lvo n° 490 del 29/10/1999.

### Cap.10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

La zona dove sorge l'edificio in cui si trova l'immobile oggetto di stima, presenta caratteristiche residenziali di tipo ultra popolare costituite da condomini.

L'immobile in oggetto è inserito in un condominio ed è individuato con il civico n° 13 di Via Argine Polcevera, e risulta essere stato costruito negli anni '50 del secolo scorso, con struttura portante in cemento armato e pietra.

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche salienti:

- pavimenti in ceramica di media fattura e cattivo stato d'uso;
- pareti sono in ceramica in bagno e intonaco nelle altre stanze, in cattive condizioni di conservazione;
- serramenti esterni in alluminio con tapparelle in pvc, in cattivo stato di manutenzione;
- serramenti interni in legno;
- riscaldamento e fornitura di acqua calda ad uso sanitario con impianto



*Lucio Lungnonelli*

centralizzato.

## Cap.11) VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

### 11.1 – CRITERI DI STIMA

Nell'assegnazione del valore all'immobile in oggetto di stima, il prezzo a base d'asta è stato determinato mediante utilizzo del sistema "per comparazione" sia a vano che a metro quadrato, con i valori consolidatisi nel corso di recenti compravendite d'immobili similari in zone viciniori o comunque assimilabili, e del sistema "a costo di ricostruzione", procedendo infine alla media aritmetica dei singoli valori ottenuti ed assumendo il valore così determinato quale base d'asta.

Comunque, nelle valutazioni, si è, opportunamente, tenuto conto di tutte le condizioni dell'immobile, nonché della persistente stagnazione del mercato e del costo del denaro.

Preso atto delle condizioni intrinseche dell'immobile quale distanza dai fabbricati vicini, esposizione, comodità, ecc., si è proceduto all'assegnazione di valore.

### 11.2 -FONTI DI INFORMAZIONE:

Acquisizione diretta presso le agenzie immobiliari della zona;

Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dalla F.I.A.I.P.

Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

### 11.3 – A VANO:

Da indagini di mercato e ricerche svolte si è accertato che immobili simili, paragonabili per caratteristiche e per consistenza, sono stati di recente commercializzati in ragione di € 15.000 / 20.000 a vano.

Visto che la consistenza dell'immobile risulta essere pari a QUATTRO VANI, assunto a base della stima il valore di €/vano 15.000, all'immobile libero da locazioni risulta assegnabile il valore di 60.000 € (SESSANTAmila).

#### 11.4 - A METRO QUADRATO

Accertato che immobili simili, paragonabili sia per caratteristiche che per consistenza, sono stati di recente commercializzati in ragione di 1.000 /1.200 € a metro quadrato.

Visto che la consistenza dell'immobile risulta essere pari a 64,24 mq., assunto a base della stima il valore di 1.000 €/mq., il valore arrotondato dell'immobile in oggetto risulta essere di 64.000 € (SESSANTAQUATTROMila).

#### 11.5- A VALORE INTRINSECO

Determinata la volumetria, condominialità comprese, in ragione di mc. 192, assunto quale costo di costruzione 600 €/mc a fronte delle caratteristiche intrinseche riscontrate; accertato che oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, oneri di preparazione area, oneri finanziari, utile dell'imprenditore, spese tecniche e generali sono incidenti in ragione del 60%-70%, il valore di ricostruzione a nuovo risulta:

mc.	192	x €/mc.	600	=	€	115.200
spese incrementative			70%	=	€	<u>80.640</u>
			totale		€	195.840
decrem. stato d'uso e vetustà			25%	=	€	<u>48.960</u>
			totale		€	<u>146.880</u>

arrotondabile a € 147.000 (CENTOQUARANTASETTEmila)

#### 11.6 – STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA.

Preso atto dei valori determinati nei capoversi precedenti, tenuto conto le premesse di cui al cap. 10, il valore dell'immobile risulta essere di:

$$(60.000 + 64.000 + 147.000) / 3 = € 90.333$$

arrotondabile a € 90.000 (duecentosessantamila)

#### Cap.12) DIVISIONE IN LOTTI:

Stante le caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti.

#### Cap.13) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.:

##### 13.1 – OPERAZIONI PERITALI

Al sottoscritto veniva notificato Decreto di Nomina quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura di cui trattasi, in data 19-4-2010

Prestato giuramento di rito, in data 7-5-2010, il sottoscritto fissava l'inizio delle operazioni peritali con accesso in sito.

Procedeva quindi ad indagini di mercato al fine di reperire elementi idonei a consentire la stesura della presente relazione di stima.

In data 28/9/2010 il Sig. Giudice dell'Esecuzione concedeva autorizzazione all'accesso forzoso all'immobile, stante la irreperibilità degli esecutati.

In data 28/10/2010 è stato effettuato l'accesso forzoso all'immobile alla presenza della Forza Pubblica.

##### 13.2 – ACCERTAMENTI PRESSO ENTI ED UFFICI PUBBLICI

Il sottoscritto provvedeva:

- alla ordinazione e ritiro delle Certificazioni Catastali facenti capo all'immobile, presso l'Ufficio del Territorio di Genova.
- alla verifica della proprietà dell'immobile anche in relazione al regime



*Lucio Lungonelli*



patrimoniale degli esecutati ed alla stipula di eventuali convenzioni matrimoniali (comunione legale e fondo patrimoniale);

- all'accertamento della data di inizio di costruzione degli immobili e se questa fosse successiva al 1 settembre 1967, gli estremi delle licenze edilizie o concessioni, e/o loro varianti, e del decreto di abitabilità;
- all'accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica del bene e se sull'immobile oggetto di espropriazione siano state eseguite opere interne tali da modificare le risultanze planimetriche e catastali esistenti al N.C.E.U. ed in contrasto con il progetto depositato in Comune.

In ultimo redigevo la presente relazione peritale che dattiloscritta su fogli uso legale, veniva depositata entro il termine concesso, presso la Cancelleria competente.

Genova, 30 ottobre 2010



*Lucio Lungonelli*