

R.E. n°36/2017

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare

*promossa da
avvocato*

Leonardo Bassi e Daniela Giorgina Dalla Mura
Avv. Marco Silvio Gogioso

contro

debitore esecutato

Giudice dell'Esecuzione

dott. Daniele Bianchi

Oggetto di pignoramento

BENI SITI NEL COMUNE DI LEIVI

Appartamento in villino
sito in Via Selaschi 20B – Leivi
ID: Fg. 8 – Mapp. 883 – sub 11

Box
sito in Via Selaschi snc – Leivi
ID: Fg. 8 – Mapp. 883 – sub 5

Posto auto
sito in Via Selaschi snc – Leivi
ID: Fg. 8 – Mapp. 883 – sub 8

Magazzino
sito in Via Selaschi snc – Leivi
ID: Fg. 8 – Mapp. 883 – sub 3

AREA URBANA F/1
sito in Via Selaschi snc – Leivi
ID: Fg. 8 – Mapp. 1133 – sub 1

RELAZIONE DI STIMA



PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare del 04-01-2017 Num. Rep. 145 e trascritto in data 19-01-2017 al Reg. Gen. n.585 e Reg. Part. n.454, i Sigg.ri Leonardo Bassi e Daniela Giorgina Dalla Mura (creditori procedenti) richiedono l'espropriazione dei seguenti beni immobili in capo a _____ 2
 ____ (soggetto debitore esecutato), tutti per la quota di piena proprietà:

Immobile n.01

Comune: H519 - Leivi
 Catasto: FABBRICATI - Fg. 8 – Part. 883 – Sub. 11
 Indirizzo: **via Selaschi** – piano 1
 Categoria: A7 – ABITAZIONE IN VILLINI
 Diritto di proprietà: 1/1

Immobile n.02

Comune: H519 - Leivi
 Catasto: FABBRICATI - Fg. 8 – Part. 883 – Sub. 3
 Indirizzo: **via Selaschi snc** – piano S1
 Categoria: C/2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
 Diritto di proprietà: 1/1

Immobile n.03

Comune: H519 - Leivi
 Catasto: FABBRICATI - Fg. 8 – Part. 883 – Sub. 5
 Indirizzo: **via Selaschi snc** – piano S1
 Categoria: C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
 Diritto di proprietà: 1/1

Immobile n.04

Comune: H519 - Leivi
 Catasto: FABBRICATI - Fg. 8 – Part. 883 – Sub. 8
 Indirizzo: **via Selaschi snc** – piano S1
 Categoria: C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
 Diritto di proprietà: 1/1

Immobile n.05

Comune: H519 - Leivi
 Catasto: FABBRICATI - Fg. 8 – Part. 1133 – Sub. 1
 Indirizzo: **via Selaschi**
 Categoria: F/1 – AREA URBANA
 Diritto di proprietà: 1/1



DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Gli immobili di cui alla presente procedura di esecuzione immobiliare sono ubicati nel Comune di Leivi (GE), nell'immediato entroterra di Lavagna, in prossimità del torrente Lavagna, in una vallata minore della Val Fontanabuona, a circa 40 km ad est di Genova.

PRINCIPALI COLLEGAMENTI PUBBLICI E VIABILITÀ

I più vicini collegamenti pubblici sono:

- autobus locali da/per Chiavari e Lavagna: a circa 500 m
- autostrada: a circa 5,0 km (uscita di Lavagna)
- ferrovia: a circa 6,0 km (Lavagna)

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Dal punto di vista edilizio, la costruzione della casa di cui gli immobili in oggetto fanno parte è stata realizzata dal 2004 al 2007 circa con progetto edilizio n. 29 / 2004 e successive DIA in variante prot. 1520 del 29-03-2007 e altra DIA in variante prot. 5667 del 23-11-2007.

Dal punto di vista catastale le planimetrie catastali dell'appartamento, del box e del posto auto (sub11 – sub 5 - sub 8) corrispondono allo stato dei luoghi.

La planimetria catastale del magazzino (sub 3) invece non corrisponde allo stato dei luoghi per una diversa distribuzione degli spazi interni del locale in ragione del fatto che si sono realizzate tramezze per la realizzazione di due piccoli locali di cui uno attrezzato a servizio igienico e disimpegno.

INDAGINE URBANISTICA

Rispetto al PUC – Piano Urbanistico Comunale – il fabbricato in oggetto è ricompreso nella zona AC-CE ovvero "*Ambito di Conservazione degli Impianti Edificati di Valore Storico-Ambientale*".

Nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP) – assetto insediativo i beni ricadono in zona IS-MA ovvero *Insedimenti Sparsi in regime di mantenimento*, mentre per l'assetto geomorfologico sono compresi in area di tipo MO-B ovvero *Modificabilità di tipo B* e per l'assetto vegetazionale in area COL-ISS-MA ovvero *colture ad insediamenti sparsi serre in regime di mantenimento*.

Nel piano di Bacino, i beni rientrano in area con suscettività al dissesto *alta*.

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) come area di notevole interesse pubblico (bellezze d'insieme).

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

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



IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di pignoramento sono gli immobili siti nel Comune di **Leivi**, facenti di un edificio di recente costruzione (anno 2007), per la **quota di piena proprietà**.

Più precisamente trattasi di:

01 - APPARTAMENTO IN VILLINO, individuato con il civ. 20 B di via Selaschi, è disposto su un unico livello con accesso indipendente a piano primo tramite scalinata esterna di accesso. A catasto, l'immobile risulta suddiviso in: ingresso, soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, terrazzo e balconi.

Dati tecnici - Superficie catastale

- a. Appartamento civ. 20B: superficie lorda commerciale pari a circa **106,90 mq** circa.
- b. Sup. secondaria: terrazza di 17,50 mq
- c. Sup. secondaria: balconi di sup. totale 8,0 mq

Calcolo superficie virtuale dell'immobile

$$\text{Sup.} = (100\% \text{ di a.}) + (30\% \text{ di b.}) + (25\% \text{ di c.}) = 106,90 + (17,50 \times 0,3) + (8,0 \times 0,25) = \mathbf{114,15 \text{ mq}}$$

Identificativi catastali

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Leivi in capo a _____ (soggetto debitore per la presente procedura) per la quota di piena proprietà con i seguenti dati:

- **Foglio 8, particella 883, sub. 11** - categoria A/7, classe I, vani 5,5 - R.C. € 667,52

Confini

L'immobile confina:

- a nord: muro perimetrale su mapp. 1029
- ad est: muri perimetrali su terrazza sub 10
- a sud: muro perimetrale su sub 13;
- ad ovest: scalinata esterna di accesso al civico;
- sopra: appartamento civ. 20C
- sotto: appartamento civ. 20A.

02 -- MAGAZZINO posto al piano seminterrato del caseggiato, con accesso dal piazzale sub 13.

Dati tecnici - Superficie catastale

- a. Magazzino: superficie catastale pari a circa **62 mq** circa.
- b. Pertinenze: nessuna

Identificativi catastali

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Leivi in capo a _____ (soggetto debitore per la presente procedura) per la quota di piena proprietà con i seguenti dati:

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



- **Foglio 8, particella 883, sub.3** - categoria C/2, classe U, 62 mq - R.C. € 208,13

Confini

L'immobile confina:

- a nord: intercapedine
- ad est: terrapieno
- a sud: piazzale b.c.n.c. sub 13
- ad ovest: immobile sub 4
- sopra: terrazza civ. 20A
- sotto: terreno

03 – BOX – RIMESSA posto al piano seminterrato del caseggiato, con accesso dal piazzale sub 13.

Dati tecnici - Superficie catastale

a. Box-rimessa: superficie lorda commerciale pari a circa **20 mq** circa.

b. Pertinenze: nessuna

Identificativi catastali

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Leivi in capo a _____ (soggetto debitore per la presente procedura) per la quota di piena proprietà con i seguenti dati:

- **Foglio 8, particella 883, sub. 5** - categoria C/6, classe IV, 20 mq - R.C. € 109,49

Confini

L'immobile confina:

- a nord: intercapedine
- ad est: immobile sub 4
- a sud: piazzale b.c.n.c. sub 13
- ad ovest: immobile sub 6
- sopra: appartamento civ. 20°
- sotto: terreno

04 – POSTO AUTO SCOPERTO posto al piano seminterrato del caseggiato, nel piazzale sub.13

Dati tecnici - Superficie catastale

a. Posto auto: superficie pari a circa **18 mq** circa.

b. Pertinenze: nessuna

Identificativi catastali

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Leivi in capo a _____ (soggetto debitore per la presente procedura) per la quota di piena proprietà con i seguenti dati:

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

ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA AL N° 5236



- **Foglio 8, particella 883, sub. 8** - categoria C/6, classe I, 20 mq - R.C. € 62,28

Confini

L'immobile confina:

- a nord: piazzale b.c.n.c. sub 13
- ad est: posto auto sub 9
- a sud: piazzale b.c.n.c. sub 13
- ad ovest: posto auto sub 7

05 – AREA URBANA – F/1

Identificativi catastali

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Leivi in capo a
(soggetto debitore per la presente procedura) per la quota di piena proprietà con i
seguenti dati:

- **Foglio 8, particella 1133, sub.1** - categoria F/1

*NOTA: immobile non chiaramente individuabile poiché la planimetria catastale non risulta reperibile.
Un'indicazione di massima dell'ubicazione è desumibile dall'estratto di mappa catastale in cui è
possibile individuare il mapp. 1133 in cui il bene è inserito.*



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO SITO IN VIA SELASCHI

Il fabbricato, cui gli immobili appartengono, è situato in zona periferica prevalentemente industriale di via Selaschi (bassa) in prossimità del Torrente Lavagna.

L'intero caseggiato, di recente costruzione (anno 2007 circa) si compone di tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) senza ascensore e di un piano seminterrato dove trovano collocazione il box, il magazzino ed il posto auto.

Gli accessi alle singole unità immobiliari avviene dall'esterno tramite scalinate.

Il fabbricato esternamente presenta una finitura ad intonaco di colore chiaro e la copertura è a doppia falda con manto di copertura in coppi.

Il piano seminterrato, che costituisce la parte basamentale dell'edificio, dove si collocano box e magazzini, presenta un rivestimento in pietra.

Complessivamente l'edificio si presenta in discreto stato di conservazione, poiché sia esternamente sia internamente si possono rilevare tracce di umidità e muffe. (vedasi documentazione fotografica di cui all'allegato 7).

Il complesso edilizio presenta le seguenti caratteristiche:

- strutture verticali: muratura portante a travi e pilastri in c.a. - condizioni: discrete
murature secondarie e di partizione in laterizio – condizioni: discrete
- solai: in laterocemento
- copertura: tetto a falde con manto di copertura in coppi. Condizioni: discrete
- balconi/terrazzi: presenti
- pareti esterne: rivestimento ad intonaco. Condizioni: discrete

CARATTERISTICHE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:

01 - APPARTAMENTO - SUB 11

L'appartamento individuato con il civ. 20 B di via privata Selaschi, si colloca al piano primo dell'edificio, con accesso diretto dall'esterno e si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, terrazzo e balconi.

L'altezza interna dei locali è di 2,70 metri e la tipologia delle finiture interne nel complesso è buona:

- i pavimenti sono in piastrelle di gres di colore chiaro in tutti i locali,
- le pareti delle stanze sono tinteggiate di bianco,
- i serramenti esterni sono in PVC doppio vetro con sistemi di oscuramento a persiane in alluminio,
- i serramenti interni sono in legno tinta noce
- la porta di ingresso all'appartamento è di tipo blindato.

Le condizioni interne di manutenzione dell'immobile sono complessivamente buone, con la sola eccezione di alcuni punti in cui è presente della muffa in corrispondenza dei punti in cui si ha ponte termico tra pilastri e soletta e tra pilastri e muratura.

L'immobile dispone di doppi servizi entrambi con doccia.



A livello impiantistico l'immobile presenta le seguenti caratteristiche:

- citofono: assente
- ascensore: assente
- gas di rete: presente
- impianto elettrico: presente sottotraccia e quadro elettrico con differenziale
- impianto di riscaldamento: termo-autonomo con cronotermostato e radiatori

02 - MAGAZZINO - SUB 3

Il magazzino si colloca a piano seminterrato nella parte basamentale dell'edificio, con accesso dal piazzale sub 13 tramite due varchi carrabili dotati di serrande basculanti manuali sul fronte sud e da una porta pedonale sul fianco est.

Il magazzino/deposito si compone di un ampio locale della superficie catastale complessiva pari a 62 mq e di altezza pari a circa 2,50 m, munito di finestre sul fronte est; all'interno del locale si è ricavato un servizio igienico e relativo disimpegno.

La condizione generale del locale è di discreto stato di conservazione, le pareti del locale sono realizzate in blocchi di calcestruzzo non intonacati ma tinteggiati con una mano di colore bianco.

A livello impiantistico, il magazzino dispone di impianto elettrico realizzato a vista in canalina.

Il locale è privo di riscaldamento.

03 - BOX-RIMESSA - SUB 5

Il box si colloca a piano seminterrato nella parte basamentale dell'edificio, con accesso dal piazzale sub 13 tramite serranda basculante manuale sul fronte sud.

Il box è un locale di superficie catastale complessiva pari a 20 mq e di altezza pari a 2,50 m circa, privo di aerazione.

La condizione generale del locale è in buono stato di conservazione, le pareti sono realizzate in blocchi di calcestruzzo non intonacati.

A livello impiantistico il box dispone di impianto elettrico realizzato a vista in canalina.

Il locale è privo di riscaldamento.

04 - POSTO AUTO - SUB 8

il posto auto di cui trattasi è un'area scoperta ricavata nel piazzale carrabile di piano seminterrato.

Il posto auto non risulta identificabile precisamente sul posto, in quanto non vi sono delimitazioni tracciate a terra.

L'esatta collocazione e la superficie di 18 mq sono unicamente desumibili dalla planimetria catastale.

L'area in cui trova collocazione il posto auto scoperto è in buono stato di manutenzione, con pavimentazione costituita da autobloccanti in cemento.



05 – AREA URBANA – MAPP. 1133 - SUB 1

L'area non risulta facilmente individuabile né sul posto né in planimetria, in quanto è stato possibile reperire unicamente l'estratto di mappa in cui si evince la posizione del mapp. 1133, all'interno del quale si colloca il sub 1 in oggetto.

L'area è genericamente individuabile nello spiazzo carrabile non asfaltato posto al di sotto del piazzale sub 13. Dalla visura catastale l'area urbana risulta avere una *consistenza di 31 mq.*

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'appartamento (sub11) risulta concesso in locazione alla Sig.ra Irina Manolache con contratto stipulato in data 01-05-2014, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 28-11-2014. Nel contratto di locazione ricade anche il box (sub 5) quale elemento accessorio dell'abitazione, come indicato.

Il contratto, della durata di tre anni e alla scadenza prorogato di diritto di altri due anni, è convenuto alla cifra di €6.000,00 annui.

Nell'abitazione sono necessari piccoli interventi di ripristino, necessari ad eliminare la formazione di muffa presente in alcuni locali; per tali interventi si stima un importo di circa € 1.000,00.

STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE DEI BENI

L'appartamento sub 11 ed il box sub 5 risultano locati con contratto regolarmente registrato a favore della Sig.ra (vedasi allegato 9).

Il debitore esecutato Sig. risulta residente in Genova ed è di stato libero in quanto celibe (vedasi allegato 8).

Il magazzino sub 3, posto auto sub 8 e l'area urbana F/1 risultano liberi.

TITOLARITA' E PROVENIENZA IMMOBILIAttuale proprietario

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare sono attualmente in capo a:

- per la quota di piena proprietà

per acquisto fattone dai Sigg.ri con atto di compravendita del 06-12-2000 Num. Rep. 28318 trascritto in data 04-01-2001 al Reg. Gen. n.44 e Reg. Part. n.34.

Precedenti proprietari

Ai Sigg.ri i beni in questione sono pervenuti per titoli antecedenti al ventennio.



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** del 22-03-2006 Num. Rep. 33673/7303 (iscritta al Reg. Gen. n.3773 e Reg. Part. 644 in data 06-04-2006) **a favore di Unicredit Spa** contro () **per una quota capitale pari a €200.000;**
- **iscrizione ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** del 26-07-2016 Num. Rep. 5129/2016 (iscritta al Reg. Gen. n.9036 e Reg. Part. 1098 in data 17-10-2016) **a favore di Valeria Napoli** contro () **per una quota capitale pari a € 4.186,94;**
- **iscrizione ipoteca conc. Amministrativa/ riscossione** (iscritta al Reg. Gen. n.10906 e Reg. Part. 1358 in data 09-12-2016) **a favore di Equitalia Servizi di Riscossione Spa** contro () **per un importo totale a debito di € 33.180,69**
- **trascrizione del verbale di pignoramento immobili** del 04-01-2017 Num. Rep. 145 (iscritta al Reg. Gen. n.585 e Reg. Part. 454 in data 19-01-2017) **a favore di Leonardo Bassi e Daniela Giorgina Dalla Mura** **per una somma di € 138.591,09**

che saranno cancellate al termine della procedura esecutiva.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

Altre limitazioni d'uso

Nessuno

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Per il magazzino sub 3, che presenta difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale, occorre presentare una pratica di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio, con procedura Docfa e gli oneri per tale variazione sono pari a € 50,00, esclusi compensi professionali del tecnico incaricato.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica, identificato con il n°26807 rilasciato in data 03-07-2017 con scadenza 03-07-2027 redatta dall'ing. Stefano Lagostena.

Il certificato è valido ed è stato inserito nella banca dati del settore Energia Regione Liguria, con relativa assegnazione di protocollo (vedasi allegato 15).

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

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



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 la zona periferica/industriale - Selaschi in cui si collocano gli immobili in oggetto, indica:

- per abitazioni in ville e villini : range da € 2.450,00 a € 3.600,00 a mq
- per magazzini: range da € 590,00 a € 830,00 a mq
- per box: range da € 1.300,00 a € 1.750,00 a mq
- per posti auto scoperti: range da € 850,00 a € 1.200,00 a mq

Sebbene l'immobile in questione appartenga alla categoria catastale A/7 (abitazioni in villini), tuttavia la tipologia più affine appare quella delle abitazioni civili, il cui range oscilla tra un minimo di € 1.800,00 ad un massimo di € 2.450,00.

Per caratteristiche, 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: € 1.800,00/mq
- per il magazzino: € 500,00/mq
- per il box: € 1.000,00/mq
- per il posto auto scoperto: € 500,00/mq

NB: l'area urbana F/1 non è stimabile in quanto dalla documentazione reperita non risulta esattamente individuabile. In ogni caso il prezzo di tale categoria catastale (che dalla visura risulta avere una modesta consistenza di 31 mq), attualmente sarebbe infimo.



01 – APPARTAMENTO IN VILLINO (SUB 11)

- Superficie lorda commerciale: 114,15 mq
- Valore unitario: 1.800,00 €/mq

Calcolo:

$$V_{01} = 114,15 \text{ mq} \times 1.800 \text{ €/mq} = \text{€ } 205.470,00$$

- Quota di proprietà: 1/1
- Valore imm. 01: **€ 205.470,00** (duecentocinquemilaquattrocentosettanta/00 euro)

02 – MAGAZZINO (SUB 3)

- Superficie commerciale: 62,00 mq
- Valore unitario: 500,00 €/mq

Calcolo:

$$V_{02} = 62,00 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 31.000,00$$

- Quota di proprietà: 1/1
- Valore imm. 02: **€ 31.000,00** (trentunmila/00 euro)

03 – BOX (SUB 5)

- Superficie commerciale: 20,00 mq
- Valore unitario: 1.000,00 €/mq

Calcolo:

$$V_{03} = 20,00 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 20.000,00$$

- Quota di proprietà: 1/1
- Valore imm. 03: **€ 20.000,00** (ventimila/00 euro)

04 – POSTO AUTO (SUB 8)

- Superficie commerciale: 18,00 mq
- Valore unitario: 500,00 €/mq

Calcolo:

$$V_{04} = 18,00 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 9.000,00$$

- Quota di proprietà: 1/1
- Valore imm. 04: **€ 9.000,00** (novemila/00 euro)

TOTALE PREZZO A BASE D'ASTA:

$$V_{tot} = V_{01} + V_{02} + V_{03} + V_{04} = 205.470,00 + 31.000,00 + 20.000,00 + 9.000,00 =$$

$$V = \text{€ } 265.470,00 \text{ (euro duecentosessantacinquemilaquattrocentosettanta/00)}$$



DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

Operazioni peritali

- nomina quale esperto nella procedura sopra epigrafata dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Daniele Bianchi;
- giuramento in sede dell'udienza in data 22-03-2017;
- il 21 aprile 2017, tramite lettera raccomandata tipo 1, indirizzata all'abitazione di residenza del Sig. _____ è fissato il sopralluogo per il venerdì 28 aprile 2017 alle ore 09:00
- contatti con l'avv. Marco Gogioso che riferisce il recapito telefonico della persona che ha in locazione l'appartamento
- contatti telefonici con l'affittuaria Sig.ra _____ e fissazione appuntamento per il sopralluogo per il giorno 02-05-2017 alle ore 17:00
- sopralluogo effettuato alla data e ora prefissata

Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- richiesta all'Ufficio Anagrafe e all'Ufficio Stato Civile del Comune di Genova del certificato di residenza e certificato di stato libero
- accesso al portale telematico del Comune di Leivi per le ricerche urbanistiche e cartografiche;
- accesso al portale telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate per reperimento planimetrie catastali

Genova, 21 Luglio 2017

L' Esperto
 (Dott. Ing. Stefano Lagostena)




ALLEGATI

- Allegato n°1:** visure catastali immobili
- Allegato n°2:** Carta tecnica regionale individuazione immobili
- Allegato n°3:** stralcio PUC Comune di Leivi
- Allegato n°4:** carta vincoli
- Allegato n°5:** Estratto di mappa
- Allegato n°6:** Planimetrie catastali immobili
- Allegato n°7:** Documentazione fotografica
- Allegato n°8:** Certificato di residenza e di stato libero
- Allegato n°9:** Contratto di locazione
- Allegato n°10:** nota di trascrizione atto di compravendita
- Allegato n°11:** Nota di iscrizione mutuo ipotecario
- Allegato n°12:** Nota di iscrizione decreto ingiuntivo
- Allegato n°13:** Nota iscrizione ipoteca Equitalia
- Allegato n°14:** Nota di trascrizione verbale di pignoramento
- Allegato n°15:** Attestato di Prestazione Energetica
- Allegato n°16:** Riepilogo spese sostenute



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 **Leonardo Bassi e Daniela Giorgina Dalla Mura** contro **ARUBAPEC S.P.A.** attesta di avere:

- recapitato copia a mezzo PEC della presente relazione all'Avv. Marco Silvio Gogioso, legale del creditore procedente;
- inviato copia della presente relazione al debitore a mezzo posta ordinaria.

nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 21 Luglio 2017

