



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

XXXXXXXXXXXX

XXXX

contro

XXXXXXXXXXXX

Debitore esecutato

G.E.: dott.ssa **P. ZAMPIERI**

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: **architetto Francesco Castaldi.**

Iscritto all'Ordine Architetti P.P.C. della Provincia di Genova al n° 2159.

Con studio in Sant'Olcese (GE) Via G. Galilei 24/3.



La seguente perizia è stata suddivisa in due lotti distinti, che saranno trattati separatamente, come nel seguito elencati:

LOTTO A:

immobile (box in autorimessa) posto (catastalmente) al quarto sottostrada, del fabbricato sito in Comune di Genova, **via Donaver civ. 82 r – BOX n°9**
Valore a base d'asta **€ 28.000,00** come individuato nella parte "A" della perizia.

LOTTO B:

Posto auto scoperto situato lungo la strada privata **via Gribodo** individuato col **n° 11**, Comune di Genova.
Valore a base d'asta **€ 15.000,00** come individuato nella parte "B" della perizia.

LOTTO A:

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Proprietà (per 1/1) della "XXXXXX" dell'immobile sito in Comune di Genova,

facente parte dell'autorimessa indicata con il civ. 9 di via Donaver e più precisamente:

- box, posto al piano quarto sottostrada (catastalmente) primo sottostrada rispetto al piano d'ingresso, contraddistinto col n° 9, composto da un unico vano (vedi all. A).

1.1 - Dati tecnici:

box: superficie lorda commerciale: **mq 13,00 circa.**

1.3 – Identificativi catastali

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, proprietà dell'area (per 1/1) della "XXXXXX" con i seguenti dati: sez. GED, foglio 51, mappale 867, sub 10, cat. C/6, classe 7°, consistenza 13 mq, R.C. €. 109,44 (vedi all. G).

1.4 – Regolarità catastale

Lo stato dei luoghi è corrispondente con la planimetria catastale.

1.5 – Confini

L'immobile così confina:

- a nord/est: intercapedine;
- a sud/est: box altra proprietà;



- a sud/ovest: corsia di manovra;
- a nord/ovest: locale pompe;
- sopra: box altra proprietà;
- sotto: terreno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, i principali centri limitrofi sono: il centro di Genova che dista circa 4 Km.

Collegamenti pubblici: fermata bus su via Donaver.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta in pieno possesso della "XXXXXXXX".

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: - - -
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: - - -.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: - - - .
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: - - - .

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

4.2.1. Iscrizioni

- Si rimanda alla relazione notarile del 13/03/2017 Notaio POLI CAPPELLI di Torino (vedi all. G).

4.2.2. Pignoramenti

- Si rimanda alla relazione notarile del 13/03/2017 Notaio POLI CAPPELLI di Torino (vedi all. G).

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Si rimanda alla relazione notarile del 13/03/2017 Notaio POLI CAPPELLI di Torino (vedi all. G).

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

- - - .



4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Nessuno.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Dalle informazioni ricevute dall'amministrazione "Olmi sas" la situazione dei pagamenti a carico degli eseguiti al 20/09/2017 risulta di € 186,04 come da allegato B.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

Alla società eseguita, "XXXXXXXX XX XX XXXX" (proprietaria per 1/1) l'immobile è pervenuto con Istrumento (Atto Pubblico) del 19/11/2013, Trascrizione n. 32646/24981 in atti dal 09/12/2013, Repertorio n: 38639/27872 Rogante: XXXXXX, sede: Genova, registrazione: sede: compravendita.

6.2 Precedente proprietario

- Si rimanda alla relazione notarile del 13/03/2017 Notaio POLI CAPPELLI di Torino (vedi all. G).

7. REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile risulta regolare e dotato di certificato di agibilità.

8. INDAGINE URBANISTICA

L'immobile, rispetto alla cartografia vigente, ricade:

- P.U.C. – SIS-S.

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex legge 1089/1939 ed ex legge 1497/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico e dei beni ambientali: bellezze d'insieme. Non risultano altri vincoli specifici.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:	
Strutture verticali:	cemento armato - condizioni: - - -
Travi:	cemento armato - condizioni: - - -
Solai:	prefabbricati - condizioni: - - -
Copertura:	piana con sistemazione a verde
Scale:	- - -
Terrazzi:	- - -



Componenti edilizie e costruttive:	
Pavim/ne esterna:	antistante il box in cemento
Pareti esterne:	---
Portone e atrio:	---
Scale:	---
Infissi esterni:	serranda in alluminio microforato
Infissi interni:	presa d'aria con rete
Cucina:	---
Bagno:	---
Pavimenti:	---
Pareti:	---
Impianti:	
Citofonico:	---
Ascensore:	---
Gas:	---
Elettrico:	presente
Fognatura:	---
Idrico:	---
Telefonico e TV:	---
Termico:	---
Note:	/
Cantina	/
Impianti:	/
Note:	/
Giardino al piano	/
Impianti:	/
Note:	/

11. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D' ASTA

11.1. 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 terrà 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, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.



11.2. Fonti di informazione

Acquisizione informazioni attraverso il portale dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio immobiliare"; sul sito delle agenzie immobiliari "guida valore casa"; direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona e reperimento dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

11.3. Stima del valore a base d' asta

LOTTO A: immobile della superficie virtuale pari a mq. 13,00.

mq. 13,00 x €/mq. 2.900,00 = €. 37.700,00

valore VENALE: €. 37.700,00

Tenuto conto delle condizioni di vendita all'asta e del permanere della crisi del mercato immobiliare si ritiene di applicare una riduzione del 25%:

riduzione prevista pari a € 37.700,00 x 0,25 = € 9.425,00

pertanto il prezzo a base d'asta proposto ammonta a € 37.700,00 - € 9.425,00 = € 28.275,00.

Il valore da assumere per la base d'asta, pari al 100% del valore dell'immobile, in quanto gli eseguiti sono proprietari al 1000 per 1000, risulta, arrotondato, pari a:

PREZZO a BASE D'ASTA € 28.000,00

(diconsi Euro ventottomila/00)

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'immobile, lo stesso non risulta divisibile in lotti.

13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

13.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 01/04/2017 esperto nella procedura di cui in epigrafe dall'Ill.mo Giudice dell' Esecuzione, dott.ssa P. Zampieri;
- giuramento in sede dell'udienza in data 13/04/2017;
- fissazione del 1° sopralluogo in data 30/05/2017, previi accordi telefoni con l'esecutato.
- sopralluogo presso l' immobile oggetto della presente procedura in data 30/05/2015.

13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici



accesso presso l'ufficio tecnico e l'archivio storico del Comune di Genova per:

1. acquisizione autorizzazioni amministrative ed elaborati grafici dei progetti approvati;
2. verifica informatica esistenza decreto di abitabilità/agibilità;
3. verifica esistenza di pratiche di sanatoria;
4. verifica esistenza di condoni edilizi;
5. acquisizione planimetrie catastali.

Genova, 20 settembre 2017

L' Esperto

architetto Francesco Castaldi



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Francesco Castaldi'. To the right of the signature is a circular blue stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI e PROGETTISTI della PROVINCIA di GENOVA', 'Dott. Arch. CASTALDI FRANCESCO', and 'n. 58'.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (via Donaver)



Situazione contabile: "amministrazione Olmi" (via Donaver

Spett.le
PRO.MO.GEO srl
 Via Bombrini, 13/12
 16149 Genova GE

Genova, 20/09/17.
 Condominio: Donaver Boxes 82-84-86-88
AVVISO DI SCADENZA DEL 20/09/17 - ORDINARIA ES. 2017.

Con la presente, le ricordo le rate in scadenza. Le coordinate bancarie del Conto Corrente bancario intestato ad Am.ne Comunione Boxes Via Donaver, 82-84-86-88r, su cui poter effettuare i pagamenti richiesti, sono le seguenti:

C/C n. 16946/80
 ABI: 06175;
 CAB: 01401;
 CIN: R;
 Cod. IBAN: IT 10 R 06175 01401 000001694680.

A causa della sempre crescente pressione esercitata sia dal Fisco che dai Fornitori dei servizi necessari al Condominio per farsi pagare, Le chiedo gentilmente di provvedere a saldare quanto sotto indicato in scadenza al più presto possibile. Grazie.

Naturalmente, se nel frattempo avesse già provveduto a versare quanto sotto indicato, ritenga NULLO il presente avviso.

Lo Studio OLMI è aperto al pubblico dal Lunedì al Venerdì dalle h. 14.30 alle h. 18.30; Sabato CHIUSO.

CAUSALE	DARE	VERE INTERESSI	DA VERS.
RICHIESTA 1° rata-scad.20/06/17	122,00		
RICHIESTA 2° rata-scad.18/09/17	82,00		
Saldo Ordinaria es. 2016 - Euro 17,96 A.		17,96	
Totale per 9	204,00	17,96	186,04
TOTALE DA VERSARE in EURO			186,04

ATTENZIONE!! Gli importi sopra riportati sono da intendersi in EURO

Con i migliori saluti.

L'Amministratore
 (Roberto Olmi)



LOTTO B:

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Proprietà (per 1/1) della "XXXXX" del posto auto scoperto individuato col n°

11 di via Gribodo, strada privata, in prossimità del civ. 5 della stessa nel Comune di Genova (vedi all. C).

1.1 - Dati tecnici:

posto auto scoperto: superficie lorda commerciale: **mq 10,00 circa.**

1.3 – Identificativi catastali

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, proprietà dell'area (per 1/1) della "XXXXXX" con i seguenti dati: sez. GED, foglio 34, mappale 1711, sub 11, cat. C/6, classe 4°, consistenza 10 mq, R.C. €. 53,20 (vedi all. G).

1.4 – Regolarità catastale

Lo stato dei luoghi è corrispondente con la planimetria catastale.

1.5 – Confini

L'immobile così confina:

- a nord: posto auto n° 12;
- a sud: via Gribodo;
- a ovest: via Gribodo;
- a est: distacco civ. 5 della stessa via;
- sopra: --- ;
- sotto: terreno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziale, i principali centri limitrofi sono: il centro di Genova che dista circa 4,5 Km.

Collegamenti pubblici:

fermata bus su via Robino.



3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta in pieno possesso della "XXXXX".

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: - - -

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: - - -.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: - - - .

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: - - - .

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

4.2.1. Iscrizioni

- Si rimanda alla relazione notarile del 13/03/2017 Notaio POLI CAPPELLI di Torino (vedi all. G).

4.2.2. Pignoramenti

- Si rimanda alla relazione notarile del 13/03/2017 Notaio POLI CAPPELLI di Torino (vedi all. G).

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Si rimanda alla relazione notarile del 13/03/2017 Notaio POLI CAPPELLI di Torino (vedi all. G).

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

- - - .

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Nessuno.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Dalle informazioni ricevute dalla proprietà PRO.MO.GEO, in persona del Dott. Ugo Tidici, il posto auto non ha costi di amministrazione. Sentite i vari amministratori che gestiscono gli immobili della via privata Gribodo (Barillaro e Pellegatti, Daga, Garibotti e Scarrà) tutti hanno confermato di non avere in carico l'amministrazione del posto auto in oggetto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari



Alla società esecutata, "XXX XXX XXXX" (proprietaria per 1/1) l'immobile è pervenuto con Istrumento (Atto Pubblico) del 23/05/2003, Trascrizione n. 21815/13038 in atti dal 17/06/2003, Repertorio n: 40391/7393, Rogante: Anselmi, sede: Genova, registrazione: sede compravendita: Genova.

6.2 Precedente proprietario

- Si rimanda alla relazione notarile del 13/03/2017 Notaio POLI CAPPELLI di Torino (vedi all. G).

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate non è emersa documentazione specifica (trattasi comunque di strada privata parzialmente segnata con posti auto a raso).

8. INDAGINE URBANISTICA

L'immobile, rispetto alla cartografia vigente, ricade:

- P.U.C. – AR-UR.

9. VINCOLI

Il posto auto in oggetto risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex legge 1089/1939 ed ex legge 1497/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico e dei beni ambientali: bellezze d'insieme. Non risultano altri vincoli specifici.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

posto auto ricavato in fregio alla strada privata denominata via gribodo, in prossimità del civ. 5, e delimitato da vernice stradale su tre lati e da parapetto in ferro verso il civ. 5.

11. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D' ASTA

11.1. 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 terrà 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, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

11.2. Fonti di informazione

Acquisizione informazioni attraverso il portale dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio immobiliare"; sul sito delle agenzie immobiliari "guida valore casa"; direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona e reperimento dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

11.3. Stima del valore a base d' asta

LOTTO B: immobile della superficie virtuale pari a mq. 10,00.

mq. 10,00 x €/mq. 2.200,00 = €. 22.000,00

valore VENALE: €. 22.000,00

Tenuto conto delle condizioni di vendita all'asta e del permanere della crisi del mercato immobiliare si ritiene di applicare una riduzione del 30%:

riduzione prevista pari a € 22.000 x 0,3 = € 6.600,00

pertanto il prezzo a base d'asta proposto ammonta a € 22.000,00 - € 6.600,00 = € 15.400,00.

Il valore da assumere per la base d'asta, pari al 100% del valore dell'immobile, in quanto gli eseguiti sono proprietari al 1000 per 1000, risulta, arrotondato, pari a:

PREZZO a BASE D'ASTA € 15.000,00

(diconsi Euro ventiseimila/00)

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'immobile, lo stesso non risulta divisibile in lotti.

13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

13.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 01/04/2017 esperto nella procedura di cui in epigrafe dall'Ill.mo Giudice dell' Esecuzione, dott.ssa P. Zampieri;
- giuramento in sede dell'udienza in data 13/04/2017;



- fissazione del 1° sopralluogo in data 30/05/2017, previi accordi telefoni con l'esecutato.
- sopralluogo presso l' immobile oggetto della presente procedura in data 30/05/2015.

13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

accesso presso l'ufficio tecnico e l'archivio storico del Comune di Genova per:

6. acquisizione autorizzazioni amministrative ed elaborati grafici dei progetti approvati;
7. verifica informatica esistenza decreto di abitabilità/agibilità;
8. verifica esistenza di pratiche di sanatoria;
9. verifica esistenza di condoni edilizi;
10. acquisizione planimetrie catastali.

Genova, 20 settembre 2017

L' Esperto

architetto Francesco Castaldi



Allegati:

- A. Documentazione fotografica (via Donaver);
- B. Situazione contabile: "amministrazione Olmi" (via Donaver);
- C. Documentazione fotografica (via Gribodo);
- D. Stralciato;
- E. Verbale di sopralluogo (via **Donaver e via** Gribodo);
- F. Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis l. 80/2005.
- G. Certificato notarile (Notaio Poli Cappelli) allegato a parte.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (via Gribodo)



Verbale di sopralluogo (via Donaver e via Gribodo)

castaldi e poggi • studio di architettura

via g. galilei 24/3 - 16010 s. alcese genova - tel. 010.7092557 - p.i. 01691630996 - www.castaldiepoggiarchitetti.it
e-mail fncastaldi@libero.it - p.e.c. francesco.castaldi@archiworkspieg.it - monica.poggi@archiworkspieg.it

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Ruolo Gen. Esecuzioni: 877/16

Il giorno 20/07/2012 in Genova, VIA DONAVER, alle ore 8,30
a seguito di comunicazione al Sig. proprietario ^{telefonica} trasmessa per raccomandata A/R e per posta
ordinaria; il sottoscritto CTU, architetto Francesco CASTALDI, coadiuvato dall'architetto Monica

POGGI ha eseguito sopralluogo presso i seguenti beni pignorati:

- Box 9 VIA DONAVER av. 82A
- POSTO-AUTO 11 VIA GRIBODO (strada privata)

alla presenza di:

del Sig. TIBICI UGO in qualità di Liquidatore
della PRO. NO. 650. ml in liquidazione volontaria

verbale:

il Sig. TIBICI conferma che l'importo di
proprietario di 1/2 del Box - 2° Box il libello -
segue sopralluogo in via GRIBODO lungo strada
posta sito Mojenta in foglio no 11 - dove il
fante auto risulta libero - Trattori di strada
privata. (in foglio al civico 5 di via Gribodo) -

il CTU Francesco Castaldi
altri presenti

Francesco Castaldi
Monica Poggi

Il presente documento ed i suoi allegati sono indirizzati esclusivamente ai destinatari indicati in epigrafe ed il loro contenuto è di tipo confidenziale e riservato. Pertanto è precluso qualsiasi utilizzo del documento, e dei suoi allegati, restando vietata sia la riproduzione che la divulgazione. Chiunque dovesse per errore il presente documento e/o i suoi allegati è pregato di avvisare il mittente, il o procedente avvertenza ai sensi del D. Lgs. n° 196/03.

Firmato Da: CASTALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14aa57799f82202c4de296d260774064



ATTESTAZIONE DEGLI ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 173-BIS L. 80/2005

Il sottoscritto Architetto Francesco Castaldi, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da **XXXXXXXXXX** contro "XXXXXXXXXXXXXXXXXX", attesta di avere inviato copia della presente relazione, ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 20 settembre 2017

L' Esperto

(architetto Francesco Castaldi)



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular blue stamp. The stamp contains the text: "ARCHITETTI PARTICIPATORI PAESAGGISTI PROVINCIA DI GENOVA", "Dott. Arch. CASTALDI FRANCESCO", and "CANTIERE * GIOVANNI *".

