



STUDIO TECNICO

GEOMETRA NATALE MAZZEI

VIA S. TOMASO d'AQUINO 9/2
16154 GENOVA
tel: 0106011247
www.studiomazzei.it
e-mail: info@studiomazzei.it

n° R.E. 195/2017

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
SEZIONE VII°
UFFICIO FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare promossa da:

➤ XXXXXXXXXXXXXXX - **Creditore Procedente** - **Avv.** XXXXXXXXXXXXXXX

➤

contro ➤

XXXXXXXXXXXXXXXX - **esecutato** - **Avv.** -

interventuti

➤ XXXXXXXXXXXXXXX - **Creditore Interventuto** - **Avv.** XXXXXXXXXXXXXXX

➤ XXXXXXXXXXXXXXX

G.E. Dott. Franco Davini

Vers.	data	Rev. n°	data	committente
1	03/08/17	0	--	Trib.civ.ge



Lotto numero 1 - unico:

- magazzino con porzione di piazzale esterno carrabile e altro non carrabile sul retro, posto al piano primo sottostrada con accesso dal cancello in fregio a Via Donghi al numero civico 137 rosso Genova.

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

a) magazzino con porzione di piazzale scoperto carrabile e altro piazzale scoperto sul retro non carrabile, sito in Genova posto al piano fondi del civico 45 di Via Donghi con accesso separato dal cancello posto su Via Donghi con il numero civico 137 rosso.

Magazzino composto da un unico ambiente con un piccolo locale delimitato da muratura nei pressi del portone di ingresso oltre a piccolo ripostiglio (dotato di lavandino), piazzale esterno carrabile con accesso diretto da Via Donghi civ. 137 rosso, altro piazzale raggiungibile solo dall'interno del magazzino posto pertanto sul retro dello stesso, con solo accesso pedonale.

1.1 - Dati tecnici:

a) magazzino con porzione di piazzale esterno carrabile e altro non carrabile sul retro, posto al piano sottostrada con accesso dal cancello posto in fregio a Via Donghi al numero civico 137 rosso Genova.

superficie commerciale rilevata: 215 mq

superficie cortile carrabile: 93,15 mq

superficie cortile retro: 60,35 mq

(per dettaglio grafico computo superficie commerciale vedi Allegato 4.2)



1.2 - Calcolo Superficie virtuale commerciale:

Indicazioni circa i metodi di computo delle superfici commerciali da applicarsi ai casi specifici.

Computo consistenze redatto in conformità alle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, allegato 2" dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, fonte base per la determinazione delle consistenze per l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI).

La superficie commerciale corrispondente al computo della superficie lorda interna (compresi murature interne), compresa la muratura perimetrale verso l'esterno sino a 50 cm, murature di confine con altre unità immobiliari o con spazi condominiali computata per la metà. Spazio aperto carrabile computato nella misura del 10 % cortile non carrabile computato al 5%

Per dettaglio grafico vedi planimetria Allegato 4.2

superficie commerciale:

immobili Via Donghi 137r, Genova

Tipologia	Sup. comm. Ril. (mq)	Coeff.	Sup. comm. (mq)
magazzino	215	1	215
Cortile carrabile	93,15	0,1	9,31
Cortile non carrabile	60,35	0,05	3,01



Totale superficie comm.	227,32
-------------------------	--------

1.3 - Dati catastali:

a) magazzino con porzione di piazzale esterno carrabile e altro non carrabile sul retro, posto al piano sottostrada con accesso dal cancello posto in fregio a Via Donghi al numero civico 137 rosso Genova.

Comune di GENOVA (GE), SEZ. GED foglio 45 part. 158 Sub. 35
Cat. C/2 Classe 4 consistenza 168 mq, superficie catastale: 228
mq rendita Euro 650,74 intestazione catastale:

- XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà` per 1/1 in regime di comunione dei
beni

1.4 - Regolarità catastale:

Dal confronto tra la planimetria e visura catastale reperita agli atti dell'Agenzia del Entrate - Territorio e lo stato dei luoghi si sono riscontrate le seguenti irregolarità/difformità:

- nella rappresentazione planimetrica catastale viene indicata la larghezza del cancello di ingresso al cortile carrabile da via Donghi con una dimensione più piccola rispetto a quanto esistente,
- nella rappresentazione planimetrica catastale mancano le murature interne di delimitazione del locale posto in prossimità dell'accesso al locale, (ripostiglio con lavabo e altro ripostiglio)

Regolarizzazione catastale dell'immobile:



immobile	Oggetto	Pratica	Importo netto pratica	spese
Via Donghi 137r	Diversa distribuzione spazi interni	DOCFA	Oneri professionali 350 Euro per DOCFA al netto IVA e cassa	DOCFA Euro 50,00

1.5 - Confini:

a) magazzino con porzione di piazzale esterno carrabile e altro non carrabile sul retro, posto al piano sottostrada con accesso dal cancello posto in fregio a Via Donghi al numero civico 137 rosso Genova.

PIANO 1 sottostrada:

- a nord: con distacco civ. 47 di Via Donghi
- a est: con unità immobiliare sub. 37 adiacente,
- a sud: con distacco civ. 135r di Via Donghi
- a ovest: con Via Donghi.

1.6 - Verifica documentazione art. 567 c.p.c.:

Dall'esame della documentazione ottenuta a mezzo P.C.T. si constata la presenza dei seguenti documenti:

- certificato ipotecario n.ro GE 101633 anno 2017.

Dalla lettura dei documenti si è potuto appurare la completezza degli stessi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILI:

locale ad uso MAGAZZINO posto al piano primo sottostrada, dotato di un cortile carrabile ed un altro cortile non carrabile accessibile da retro dell'immobile, con accesso dalla Via Donghi attraverso un ampio cancello elettrico, dotato di num. 2 portali di accesso con immissione diretta nel cortile carrabile.



caratteristiche della zona:

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nell'ex quartiere di San Fruttuoso, attuale municipio III Bassa Valbisagno, all'interno dell'edificio civico 45 di Via Donghi.

La via è un asse viario di notevole passaggio pedonale e veicolare, in un quartiere molto popoloso, con presenza di numerosi esercizi commerciali, servizi (banche), scuole e servizi pubblici. L'edificato complessivamente ha un'edificazione risalente ai primi anni del 1900, con prevalenza di immobili in condominio con immobili di più piani.

caratteristiche dell'edificio:

l'edificio di Via Donghi 45 in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione, la cui costruzione risale ai primi anni del 1900, con altezza pari a 6 piani oltre al piano terra ed il piano primo sotto strada, superficie in pianta di medio sviluppo, struttura portante in muratura (anche se nel periodo di costruzione iniziavano a presentarsi edifici con struttura portante di tipo misto muratura+c.a.), copertura con tetto piano e corpo d'attico a falde.

Nel complesso l'edificio si presenta in uno stato di conservazione a vista rilevabile in "discreto", con prospetto principale ben conservato.

3.STATO DI POSSESSO:



L'unità immobiliare è da considerarsi libero nella disponibilità dell'esecutato. Residuano all'interno dell'immobile attrezzature e oggetti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Formalità, vincoli, oneri, che resteranno a carico dell'acquirente:

vincoli e inquadramento urbanistico:

Si indicano le varie zonizzazioni previste per la zona di ubicazione dell'immobile indicate nello strumento urbanistico (P.U.C.) Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova,

Zona AR-UR AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA-RESIDENZIALE.

L'edificio risulta non essere gravato dal vincolo previsto dal D.Lgs. N° 42 parte II° del 22/01/2004 (vincolo monumentale), l'area su cui sorge il complesso immobiliare non è vincolata ai sensi del D.Lgs. N° 42 parte III° del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico).

Condominio:

In data 01/08/2017 si è inviato a mezzo email all'amministratore del condominio di Via Donghi civ. 45, Dott. Ferruccio Sanguineti, richiesta documentale inerente l'immobile oggetto di esecuzione con particolare riferimento ai seguenti argomenti:

- importo annuo spese fisse di gestione o di manutenzione,
- amm. Ordinaria con stato passivo/attivo di esercizi precedenti o in corso ultimi 2 anni,



- amm. Straordinaria con stato passivo/attivo di esercizi precedenti o in corso,
- spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,
- eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia,
- sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato,
- impegni di spesa straordinaria deliberati dalla assemblea del condominio,
- copia verbale di assemblea ultimi 2 anni,
- copia regolamento condominio e parti comuni,
- quota millesimi di proprietà, riscaldamento, acqua se presenti o metodo di ripartizione utilizzato.

Sempre in data 01/08/2017 si ricevevano da parte dell'amministrazione del condominio la documentazione sotto specificata:

- rendiconto ordinario,
- estratto conto per soggetto,
- rendiconto straordinario,
- verbali

Dalla lettura dei documenti ricevuti è possibile desumere le informazioni per cui:

- Amministrazione condominio:
XXXXXXXXXXXXXXXX Via P. XXXXXXXXXXXXXXX sc. prima
Genova,
- importo annuo spese fisse di gestione o di manutenzione.:
indicate nel rendiconto consuntivo per Euro 351,08 per l'anno 2016 per Euro 307,12 per preventivo anno 2017



- amm. Ordinaria e straordinaria con stato passivo/attivo di esercizi precedenti o in corso ultimi 2 anni: debito nei confronti del condominio totale per Euro 1536,72
- sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: nulla è stato segnalato,
- impegni di spesa straordinaria deliberati dalla assemblea del condominio: si faccia riferimento agli impegni di spesa di tipo straordinario indicati nella documentazione allegata
- copia verbale di assemblea ultimi 2 anni: si faccia riferimento alla documentazione allegata,
- regolamento condominio e parti comuni: il condominio non possiede regolamento,
- quota millesimi di proprietà: 34,90/1000 millesimi solo di propriet.

domande giudiziali:

nulla da segnalare

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

nulla da segnalare

Convenzioni matrimoniali:

l'immobile è stato acquistato dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (SP) il XXXXXXXXXXXXXXXX, coniugato in regime di comunione legale dei beni, che nell'atto di acquisto dell'immobile, a rogito notaio xxxx rep. xxxx racc. xxxx del 30 marzo 2007, agiva quale titolare dell'Impresa individuale XXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXX rea GE-XXXXXXXXXXXXX.

Altri pesi o limitazioni:

1) All'interno del magazzino è presente una botola di ispezione che fornisce accesso ad una vasca interrata di raccolta acqua di competenza del condominio di Via Donghi 45.



infatti dal titolo di acquisto si evince all'art. 6 pag. 4...*”di dare atto che sotto il pavimento delle unità alienate, nella parte sud delle stesse è situata una cisterna d'acqua condominiale, con botola d'accesso situata nell'unità immobiliare di cui al punto I dell'art. 1. E' stato consentito all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Genova, e suoi incaricati, di accedere a detta cisterna per eseguire eventuali ispezioni o opere di manutenzione. L'impianto è ora condominiale, avendo lo IACP alienato parte delle unità;”.*

2) il cortile carrabile antistante il magazzino posto pertanto sul lato sud dell'immobile, e l'immobile nel suo complesso, gravato da servitù prediale di passo pedonale e carrabile a favore dell'adiacente immobile sub. 37 (ex sub. 36) quale fondo dominante. La servitù risulta descritta nel titolo di acquisto atto di compravendita notaio xxxxxxxxxxx rep. xxxxxx racc. xxxxxx del 30 marzo 2007, all'art. 6 pag. 4.

In particolare nell'atto sopra citato si legge....*” che sorge per destinazione del padre di famiglia (articolo 1062 del codice civile) servitù prediale di passo pedonale e carrabile a carico della porzione di cui al punto I dell'articolo 1 (fondo servente) ed a favore di quella al punto II (fondo dominante). La servitù sarà esercitata sul percorso tra l'accesso carrabile sulla via Donghi (all'estremità sudoccidentale della porzione di cui al punto I) ed il cortile annesso alla porzione di cui al punto II. Il proprietario del fondo servente dovrà lasciare costantemente libero almeno un*



passaggio sufficiente per un autocarro. Le spese di esercizio e manutenzione del cancello nonché della porzione effettivamente interessata al passaggio (con esclusione di quanto sarà destinato a parcheggio dei veicoli sul fondo servente) sarà a carico dei due fondi in parti eguali;”.

La concessione di passo carrabile attualmente intestata al titolare dell'immobile adiacente sub. 37 “Fedea Societ Semplice” che ne ha da sempre curato il pagamento della relativa imposta COSAP salvo riparto su base annua al 50% con il titolare dell'immobile oggetto della presente perizia.

Si specifica che ad oggi il meccanismo automatico elettrico di apertura a distanza del suddetto cancello collegato a contatore elettrico di competenza di “Fedea Societ Semplice” e che non esistendo sotto-contatori o contabilizzatori di energia elettrica non possibile conoscere l'importo delle spese di energia elettrica da attribuirsi all'unit immobiliare oggetto di esecuzione in relazione all'uso del cancello.

4.2 formalita', vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente:

Di seguito si riepilogano le risultanze relative alle trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, pignoramenti corrispondenti a quanto indicato nella documentazione ipo-catastale (verifica al 01/08/17) sull'immobile oggetto di esecuzione:

- TRASCRIZIONE del 06/04/2007 - Registro Particolare xxxxx
Registro Generale xxxxxxxx Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxx



Repertorio xxxxxxxxxxxx del 30/03/2007 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 06/04/2007 - Registro Particolare xxxx Registro
Generale xxxxxxxx Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxx Repertorio
xxxxxx del xxxxxxxxxxxx IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- ISCRIZIONE del 12/06/2015 - Registro Particolare xxxxxxx
Registro Generale xxxxxxxx Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE
Repertorio xxxxxxx del 09/07/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante
da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 30/08/2016 - Registro Particolare xxxxxxx
Registro Generale xxxxxx Pubblico ufficiale EQUITALIA
SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio xxxxxxxxxxx del xxxxxxx
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da
RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

- TRASCRIZIONE del 09/03/2017 - Registro Particolare xxxxxx
Registro Generale xxxxx Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO
Repertorio xxxxx del xxxxxxxxxxx ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI ULTIMI 20 ANNI:

5.1 Attuali Proprietari:

L'immobile oggetto di perizia risulta di proprietà del sig. xxxxxxxx
XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il xxxxxxxxxxxx
XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1, con acquisto in data 30

12/23



marzo 2007 dalla XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXX, atto di compravendita XXXXXXXXXXXX rep. XXXXXXXX racc. XXXXXXXXXXXX.

5.2 precedenti proprietari:

l'immobile in precedenza risultava pertanto di proprietà della XXXXXXXXXXXX spa CF XXXXXXXXXXXX, per fusione con la XXXXXXXXXXXX del 31 ottobre 2006 a rogito notaio Fusaro in Genova atto rep. XXXXXXXX

La XXXXXXXXXXXX divenne proprietaria di tutto l'intero piano fondi del civico 45 di Via Donghi e che successivamente con pratica edilizia DIA num. Prot. XXXXXXXX del 01/03/2007 si è proceduto a frazionamento della preesistente unità immobiliare secondo le consistenze attuali.

6. REGOLARITA' EDILIZIA:

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova è emerso che:

a) magazzino con porzione di piazzale esterno carrabile e altro non carrabile sul retro, posto al piano sottostrada con accesso dal cancello posto in fregio a Via Donghi al numero civico 137 rosso Genova.

Presso l'archivio del Comune di Genova, ufficio visura progetti, sono stati reperiti num. 2 progetti inerenti l'immobile oggetto di perizia, in particolare:

- DIA frazionamento prot. Num. XXXXXXXXXXXX del 01/03/2007,
- DIA trasformazione finestra in portone ed opere interne prot. Num. XXXXXXXXXXXX del 29/04/2008,

In riferimento alle progettazioni depositate esistono difformità in particolare con riferimento al progettoXXXXXXXXXX per cui si segnala:



- la precedente finestra trasformata successivamente in portone per accesso diretto al cortile non carrabile posto nel retro, risulta essere all'attualità di dimensioni differenti (più piccola specie in altezza) rispetto a quanto progettato,
- manca la delimitazione del locale ripostiglio posto in prossimità del portone di accesso al locale,
- nella rappresentazione planimetrica viene indicata la larghezza del cancello di ingresso al cortile carrabile da via Donghi con una dimensione pi piccola rispetto a quanto esistente. Su tale punto si ritiene che la difformità rilevata sia solo un errore di rappresentazione grafica sulle tavole progettuali, infatti da quanto desumibile dalle fotografie allegate alla DIA XXXXXXXXXXXXXXXX il cancello appare di dimensioni pari a quanto rilevato nel corso del sopralluogo del 13 luglio 2017, pertanto nelle attuali condizioni sin da prima il deposito dei progetti sopra rubricati.

6.1 Eliminazione delle irregolarità Edilizie:

Le irregolarità descritte, possono essere regolarizzate mediante presentazione di apposita istanza presso il Comune di Genova, ai sensi:

- modifiche interne e difformità del varco pedonale verso cortile sul retro: Manutenzione straordinaria (leggera): riferimenti normativi DPR 380/2001, art. 3, c. 1, lett. b), art. 6 - bis con sanzione pari a 1000,00 Euro,

immobile	Oggetto	Pratica	Importo netto	Spese/sanz.
----------	---------	---------	---------------	-------------



			pratica	
Via Donghi 137R	Regolarizzazione opere interne+varco+larghezza cancello	DPR 380/2001, art. 3, c. 1, lett. b), art. 6 - bis	Oneri professionali 1000 Euro al netto IVA e cassa	Euro 1000 oltre diritti di segreteria

Sanatoria ai sensi dell'Art. 36 T.U. 380/01:

nulla da segnalare

Condono ai sensi art. 40 comma sesto Legge 47/85:

nulla da segnalare

Sanatoria ai sensi dell'art. 46 comma cinque TU 380/01

"...L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria"

nulla da segnalare

Dichiarazione di agibilità/abitabilità:

Ad oggi l'immobile non risulta in possesso di agibilità.

Attestato di Prestazione Energetica:

Immobile non soggetto ad APE, secondo quanto previsto dal D.M. 26 giugno 2015 - linee guida, in cui all'appendice A viene indicato:

" Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE

Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:

....omissis....

d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R.



26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine....”

7. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

stato uso e manutenzione:

a) magazzino con porzione di piazzale esterno carrabile e altro non carrabile sul retro, posto al piano sottostrada con accesso dal cancello posto in fregio a Via Donghi al numero civico 137 rosso Genova.

Edificio:

Caratteristiche strutturali		condizioni
Struttura portante	Muratura portante di tipo pietrame	Buona per quanto visibile
Solai	in latero cemento	Non ispezionabile
copertura	piana+falde attico	Non ispezionato
scale	Non pertinenti	Non ispezionato

Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Pareti esterne	Finiti in intonaco civile e tinteggiatura	discrete
portone	Non pertinenti	Non ispezionato
Percorsi interni	Non pertinenti	Non ispezionato

Magazzino Via Donghi 137r:

Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Porta di accesso	In legno	discrete - funzionante
Cancello di accesso	In metallo automatizzato	discrete - funzionante
Infissi esterni (oscuranti)	-	-
finestre	In legno con vetro semplice.	scarse
Porte interne	nessuna	-
Pavimenti	Battuto cemento	Sufficienti,



Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Pareti	Tinteggiate	scarse
Bagni	No presente, solo disponibile un lavamani	sufficienti

impianti		condizioni	Certificazione corretta esecuzione/ libretto impianto/
citofonico	Non presente	-	-
gas	Non presente	-	-
elettrico	Presente	funzionante	Non rilevata
fognatura	presente	funzionante	Non rilevata
Idrico (*)	presente	funzionante	Non rilevata
telefonico	Non rilevato	-	Non rilevata
termico	Non presente	-	-
Acqua calda sanitaria	presente	funzionante	Non rilevata
Anti intrusione	assente	-	Non rilevata
Energie alternative	assente	-	Non rilevata
condizionamento	presente	funzionante	Non rilevata

NOTA:

(*): impianto adduzione acqua presente e allacciato al momento del sopralluogo alla condotta di servizio dell'adiacente immobile sub. 37.

L'immobile non è attualmente dotato di propria bocchetta per la fornitura di acqua da impianti cittadini.

8. STIMA DELL' IMMOBILE E PREZZO BASE DI INCANTO:

Da indagini effettuate nell'area di ubicazione dell'immobile e da valutazioni effettuate sul mercato immobiliare presente nella zona, si è potuto dedurre un valore riferito al metro quadro. Il



valore è stato desunto cercando immobili del tutto simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche presenti nelle vicinanze dell'immobile oggetto di perizia e attingendo informazioni da:

- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio con aggiornamenti semestrali,
- Osservatorio immobiliare FIAIP,
- ricerca presso Agenzie immobiliari,
- valutazione di annunci su siti internet,
- ricerca mirata di atti di compravendita per immobili con caratteristiche simili all'oggetto di stima.

In particolare sono stati presi in considerazione tutti gli elementi caratterizzanti ovvero: l'ubicazione, la categoria catastale, la destinazione d'uso, la classe catastale, la consistenza (variabile a seconda della destinazione d'uso mq,mc...), lo stato di conservazione, le finiture delle parti private e delle parti comuni, gli accessori, gli impianti, l'esposizione, la posizione riferita al contesto urbano, l'accessibilità a mezzi e persone, nel complesso tutti gli elementi atti a formare il valore degli immobili. Vengono considerate le condizioni di manutenzione/conservazione in cui versano gli immobili, considerata la posizione, esposizione, piano, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Si specifica che la ricerca del valore di stima unitario, è stata effettuata con restrizione mirata per il Foglio 45 della sezione GED nel periodo corrispondente ai 36 mesi precedenti alla presente stima, per



ottenere atti di compravendita che abbiano avuto come oggetto immobili simili al bene in esecuzione.

Alla luce di tale ricerca, avendo ottenuto solo num. 1 atti di compravendita di immobili confrontabili nel periodo antecedente ai 24 mesi, si ritiene opportuno applicare i valori ottenuti che riferiti al metro quadrato, corrispondono a valori inferiori ai minimi dei valori OMI per la zona corrispondente.

a) magazzino con porzione di piazzale esterno carrabile e altro non carrabile sul retro, posto al piano sottostrada con accesso dal cancello posto in fregio a Via Donghi al numero civico 137 rosso Genova.

negozio: superficie commerciale: 227 mq

Valore adottato di stima

➤ valore applicabile previsto in Euro 450 al mq

Valore di mercato:

a) magazzino con porzione di piazzale esterno carrabile e altro non carrabile sul retro, posto al piano sottostrada con accesso dal cancello posto in fregio a Via Donghi al numero civico 137 rosso Genova.

negozio: superficie commerciale: 227 mq

450 €/mq x 227 mq = € 102.150,00 (centoduemilacentocinquanta/00).

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Per facilitarne la vendita all'asta, considerato l'assenza di garanzia per vizi, si ritiene opportuno ridurre i valori sopra calcolati con una decurtazione forfettaria pari al 10%, per cui:



a) magazzino con porzione di piazzale esterno carrabile e altro non carrabile sul retro, posto al piano sottostrada con accesso dal cancello posto in fregio a Via Donghi al numero civico 137 rosso Genova.

€ 102.150,00 - 10% = 91.935,00 (novantunomilanovecentotrentacinque/00).

9. LOTTO DA SEPARARE IN RELAZIONE ALLA QUOTA DEL DEBITORE ESECUTATO OVVERO I LOTTI DA ASSEGNARE A CIASCUN COMPROPRIETARIO CON GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO:

non esistono lotti da separare, quota unica intestata al sig. Ginocchio Gian Carlo.

10. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO:

10.1 - Operazioni peritali

Ill.mo Giudice,
in data 28 giugno 2017, a seguito della nomina, prestavo giuramento come esperto nella causa XXXXXXXXXXXXXXXvs XXXXXXXXXXXXXXX, n° R.E. 195/2017 per la stima di immobili siti in Genova, (GE), ovvero nel dettaglio:

a) magazzino con porzione di piazzale esterno carrabile e altro non carrabile sul retro, posto al piano sottostrada con accesso dal cancello posto in fregio a Via Donghi al numero civico 137 rosso Genova.

- in data 03 luglio 2017 inviavo lettera, a mezzo PEC ai legali di parte creditore procedente e raccomandata al sig. XXXXX XXXXXXXX (esecutato) segnalando l'inizio delle opera-



- zioni peritali fissate per il giorno 13 luglio 2017 con sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione,
- nella data prefissata si effettuava sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione alla presenza del sig. XXXX XXXXXXXXXX, figlio del sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, si procedeva quindi a svolgere rilievo metrico e fotografico oltre a reperire informazioni utili alla risposta compiuta dei quesiti posti per la redazione della perizia,
 - nei giorni successivi si procedeva alla ricerca delle informazioni tecniche progettuali riguardanti l'immobile, con specifica istanza presso Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova.
 - in data 01/08/2017 si effettuava richiesta di dati contabili all'amministrazione condominiale,

Si sono effettuate le seguenti verifiche e ricerche documentali.

- Catasto: richiesta di visura e planimetria catastale per ogni immobile,
- Comune di Genova: ricerca di certificato di agibilità/abitabilità, per ogni immobile reperito,
- Comune di Genova: ricerca progetti di costruzione manutenzione ecc...
- richiesta e ritiro atti di provenienza per ogni immobile,
- richiesta documenti contabili amministrazione condominio,

CONCLUSIONI:

Il sottoscritto Geom. Natale Mazzei in qualità di esperto, ritenendo di aver esaurientemente adempiuto all'incarico ricevuto, rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, 03/08/2017 In fede (Geometra Natale Mazzei)

21/23



Allegati:

ALLEGATO 1

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA IMMOBILI

- A1 localizzazione geografica

ALLEGATO 2

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- A2.1 visura catastale
- A2.2 planimetria catastale

ALLEGATO 3

FOTOGRAFIE

- A3 allegato fotografico

ALLEGATO 4

PLANIMETRIE STATO DI FATTO IMMOBILI

- A4.1 planimetria Via Donghi 137r
- A4,2 planimetria superficie commerciale

ALLEGATO 5

TITOLI DI PROVENIENZA

- A5.1 atto provenienza Notaio Bechini

ALLEGATO 6

DOCUMENTI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIO

- A6.1 email richiesta documenti amm cond
- A6,2 rendiconto
- A6.3 estratto conto soggetto
- A6.4 rendiconto straordinaria
- A6.5 verbali

ALLEGATO 7

PROGETTI

- A7.1 DIA 1259-07 frazionamento
- A7.2 DIA 2417-08 opere interne e varco

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

Un originale del presente fascicolo completo di allegati viene depositato presso la cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova ed in forma digitale (P.C.T.), unitamente all'istanza di liquidazione; lo sottoscritto Geometra Natale Mazzei, attesta che una copia della presente relazione completa di allegati è stata spedita a mezzo posta prioritaria o PEC ai ciascuno dei debitori, creditori procedenti e intervenuti.



Genova, 03/08/2017

(Geometra Natale Mazzei)

