

n° R.E. 192/17

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

Procedura di esecuzione immobiliare promossa da:

➤ **RICOH Italia srl - Creditore Procedente - Avv. Anania Giovanni e Avv. Cavallaro Giovanni**

contro

➤ **- esecutato - Avv. -----**

Intervenuti

➤ **BANCA CARIGE SPA - Avv. Fabrizio Borchì**

➤ **CGT Logistica sistemi SPA - Avv. Murru Giovanni Luca**

G.E. Dott.sa Paola Zampieri

Vers.	data	Rev. n°	data	committente
1	16/02/18	0	--	Trib.civ.ge



Lotto numero 1 - unico:

- Capannone di ampie dimensioni con piazzale esterno, e ufficio (categoria catastale speciale D/8).

·IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

a) Via Gualco 52-52A, Genova: Capannone categoria speciale catastale D/8, con ampio piazzale esterno per accesso camion e TIR, posto nel complesso denominato DOCKS LIGORNA al piano 1° (denominato "quota 97"):

b) Via Gualco 54/a-b, Genova: uffici categoria speciale catastale D/8, posto nel complesso denominato DOCKS LIGORNA posto al piano 2° (denominato "quota 103"), collegati internamente con scala condominiale al capannone sottostante, composti da:

- Ingresso/reception,
- num. 10 uffici operativi,
- num. 1 sala riunioni,
- num. 6 locali deposito/archivio/stanze server,
- num. 2 blocchi bagni,

Buona dotazione funzionale impiantistica, immobile dotato di impianto di riscaldamento con sistema a radiatori, NON dotato di impianto di raffrescamento (vedi nota pag. 9 specifica su impianto raffrescamento)

1.1 - Dati tecnici:



a) Capannone categoria speciale catastale D/8, con ampio piazzale esterno per accesso camion e TIR, posto nel complesso denominato DOCKS LIGORNA al piano 1° (denominato "quota 97"):

superficie commerciale rilevata:

superficie capannone: 3381,52 mq

superficie piazzale: 1102,73 mq

(per dettaglio grafico computo superficie commerciale vedi Allegato 4.x)

b) uffici categoria speciale catastale D/8, posto nel complesso denominato DOCKS LIGORNA posto al piano 2° (denominato "quota 103"):

superficie commerciale rilevata:

superficie uffici: 548,80 mq

1.2 - Calcolo Superficie virtuale commerciale:

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.

Per dettaglio grafico vedi planimetria Allegato 4.x



superficie commerciale CAPANNONE:

Tipologia	Sup. comm. Ril. (mq)	Coeff.	Sup. comm. (mq)
capannone	3381,52	1	3381,52
piazzale	1102,73	0,1	110,27
Totale superficie comm.le			3491,79

superficie commerciale UFFICI:

Tipologia	Sup. comm. Ril. (mq)	Coeff.	Sup. comm. (mq)
uffici	548,8	1	548,8
Totale superficie comm.le			548,8

1.3 - Dati catastali:

a) Via Gualco 52-52A, Genova: Capannone categoria speciale catastale D/8, con ampio piazzale esterno per accesso camion e TIR, posto nel complesso denominato DOCKS LIGORNA al piano 1° (denominato "quota 97").

Comune di Genova (GE), SEZ. BAV - foglio 38 part. 199 Sub. 140 Cat. D/8 rendita Euro 37042,00 intestazione catastale:

> ... con sede in Genova C.F.: ... proprietà 1/1

b) Via Gualco 54/a e b, Genova: uffici categoria speciale catastale D/8, posto nel complesso denominato DOCKS LIGORNA posto al piano 2° (denominato "quota 103").



Comune di Genova (GE), SEZ. BAV - foglio 38 part. 199 Sub. 15
Cat. D/8 rendita Euro 3669,37 intestazione catastale:

con sede in Genova C.F.: proprietà
1/1.

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:

a) Via Gualco 52-52A, Genova: Capannone:

Confronto planimetrico:

- > nella stato attuale risulta presente un tamponamento a divisione con l'adiacente subalterno 141 rappresentato in planimetria solo con linea continua e non con doppia linea tipicamente rappresentante la muratura, così come non risulta raffigurato il varco di collegamento nella muratura di divisione tra l'immobile oggetto di perizia e il sub. 141.
- > nello stato attuale verso l'intercapedine lato nord ovest, non è raffigurata la "risega" a beneficio della larghezza e percorribilità dell'intercapedine,
- > nella planimetria viene indicata un'altezza interna pari a "H 570 cm" senza specificare se tale indicazione debba riferirsi all'altezza media del capannone oppure all'altezza "utile". Vista la presenza di soffitto costituito da solaio con nervature (orditura tipo solaio Pi greco), Per miglior dettaglio e precisione, in linea con l'utilizzo del bene, si ritiene sia corretto indicare altezza "utile", ovvero altezza



libera netta tra il pavimento e l'orditura principale del solaio con altezza misurata pari a 5.07 m. Diversamente è possibile indicare altresì in note a margine di planimetria, le altezze minime e massime tenuto conto dell'altezza misurata all'intradosso del solaio e al netto dell'orditura del solaio stesso .

Analisi visura:

> l'intestazione catastale risulta all'attualità in capo alla:

....., con sede in Genova C.F.

Rispetto alle indicazioni contenute nell'atto di pignoramento si rileva che è intervenuta una variazione di denominazione da "....." a ".....", invariato codice fiscale.

a) Via Gualco 54/a-b, Genova: uffici:

Confronto planimetrico:

> sussistono delle difformità planimetriche per diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare:

- il locale archivio verso sud ovest, risulta collegato con varco all'adiacente archivio,
- la sala riunioni risulta di minor estensione vista la creazione di un locale archivio,
- l'ufficio lato nord est (spigolo) risulta compartimentato in due locali.

Analisi visura:

> così come per il capannone, l'intestazione catastale risulta all'attualità in capo alla:

....., con sede in Genova C.F.:



Rispetto alle indicazioni contenute nell'atto di pignoramento si rileva che è intervenuta una variazione di denominazione da "" a "", invariato codice fiscale.

Regolarizzazione catastale dell'immobile:

immobile	Oggetto	Pratica	Importo netto pratica	spese	
Via Gualco 52-52A	Diversa distribuzione spazi interni	DOCFA	Oneri professionali 1000 Euro per DOCFA al netto IVA e cassa	DOCFA 50,00	Euro
Via Gualco 54/a-b	Diversa distribuzione spazi interni	DOCFA	Oneri professionali 500 Euro per DOCFA al netto IVA e cassa	DOCFA 50,00	Euro

1.5 - Confini:

a) Via Gualco 52-52A, Genova: Capannone con ampio piazzale esterno, piano 1° (denominato "quota 97") formante un unico oggetto:

- a nord-est: in parte con la sottostante Via Gualco, in parte con distacco carrabile,
- a sud-est: con intercapedine condominiale,
- a sud-ovest: con intercapedine condominiale,
- a nord-ovest: in parte con unità immobiliare sub. 141, in parte con Via Gualco.

b) Via Gualco 54/a e b, Genova: uffici piano 2° (denominato "quota 103"):

- a nord-est: su piazzale carrabile sottostante sub. 140, in parte con vano scale condominiale,



- a sud-est: con intercapedine condominiale, in parte con vano scale condominiale,
- a sud-ovest: in parte su piazzale ad uso parcheggio, in parte con vano scale condominiale,
- a nord-ovest: su distacco verso Via Gualco. in parte con vano scale condominiale,

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 speciale protocollo n. GE 55654 del 28/03/2017.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILI:

a) Via Gualco 52-52A, Genova: Capannone categoria speciale catastale D/8, con ampio piazzale esterno per accesso camion e TIR, posto nel complesso denominato DOCKS LIGORNA al piano 1° (denominato "quota 97").

Capannone di ampie dimensioni con altezze interne nette sotto orditura solaio pari a 5,07 m (per dettaglio altezze fare riferimento alla allegata planimetria), categoria catastale D/8, posto al piano primo (denominato "quota 97") dell'edificio DOKS LIGORNA, dotato di due ampi varchi carrabili e ampio piazzale esterno accessibile da autoarticolati.



b) Via Gualco 54/a e b, Genova: uffici categoria speciale catastale D/8, posto nel complesso denominato DOCKS LIGORNA posto al piano 2° (denominato "quota 103").

Immobile ad uso Uffici, di ampie dimensioni, con buona dotazione impiantistica, tipologia "ufficio strutturato", con controsoffitto, impianti moderni, presenza parcheggi, locali per maestranze ed impiegati, locale reception, sala riunioni, ampi archivi, buone caratteristiche distributive.

NB: immobile dotato di impianto di riscaldamento a radiatori suddiviso in due zone termiche con due distinti generatori di calore (caldaie pensili). Presenti al momento del sopralluogo chiller e Pompe di calore per raffrescamento e contributo invernale ubicati nelle varie stanze, non caratterizzati però da una riconducibilità ad un singolo impianto, presenti infatti "singoli" chiller accoppiati a "singole" unità esterne.

Si segnala che le macchine chiller e/o pompe di calore presenti NON fanno parte della dotazione impiantistica dell'immobile e pertanto non ricomprese nella vendita, in quanto di proprietà del conduttore attualmente presente nell'immobile.

caratteristiche della zona:

La zona in cui ricade l'edificio di Via Gualco 52-52A, corrisponde alla Valbisagno, il cui torrente scorre infatti a poche centinaia di metri.

Zona di ottimo accesso veicolare, lungo la strada statale 45, con vicinanza del casello autostradale di Genova EST.



Zona caratterizzata da presenza di numerosi edifici di tipo commerciale e media industria, con presenza di capannoni "tipici" di edificazione risalente in prevalenza agli anni 1970/80.

Il contesto urbanistico è quindi caratterizzato da edifici di notevole volumetria con ampi spazi a disposizione, aree boschive e/o verde a margine.

Sulla sponda opposta del torrente Bisagno, raggiungibile attraverso un ponte carrabile, presenza di numerosi esercizi commerciali oltre che di servizi pubblici quali ad esempio scuole, poste, banche ecc....

La zona è servita da servizio di trasporto pubblico con linea num. 13 di collegamento con il centro cittadino.

caratteristiche dell'edificio:

L'edificio di Via Gualco in cui sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione, la cui costruzione risale agli anni 80 del 1900, risulta essere un edificio interamente dedicato a immobili con destinazione d'uso produttiva/terziario/commerciale, esclusa pertanto la residenza,

La struttura portante è in telaio di cemento armato, tamponature perimetrali in pannelli prefabbricati di c.a., finitura a vista con ghiaio lavato.

Presente impianto di ascensore e montacarichi nel vano scale condominiale, nel complesso l'edificio si presenta in uno stato di conservazione a vista rilevabile in "discreto", si segnala



unicamente residui e tracce di acqua (sporco) nel vano scala condominiale, in conseguenza ad evento alluvionale.

3.STATO DI POSSESSO:

Nel corso del sopralluoghi effettuati presso gli immobili oggetto di esecuzione, si è potuto constatare all'interno dei due immobili oggetto di esecuzione, la presenza di personale riconducibile alle attività lavorative della Spett.le [redacted].

Infatti al sopralluogo del 25/10/17 effettuato alla presenza della legale rappresentante della Spett.le [redacted], dott.sa [redacted], soggetto esecutato e proprietario degli immobili, e del dott. [redacted], legale rappresentante della [redacted], sono state consegnate al sottoscritto Esperto, copie di contratti di locazione relativi agli immobili oggetto di esecuzione recanti data:

- contratto di locazione del 01/10/2014 tra la [redacted] e [redacted]
- successivo "addendum" al contratto del 01/10/2014, recante data 20/02/2016 sempre tra la [redacted] e [redacted]
- in medesima data la Dott.sa [redacted] produceva lettera del 06/04/2017. inviata alla [redacted], a firma congiunta della [redacted] e dell'Avv. Cristiano Carpaneto, legale della [redacted], in cui comunicava la risoluzione del contratto di locazione sopra citato e del successivo "addendum", per violazioni di tipo contrattuale.



Da ispezione effettuata dal sottoscritto presso Agenzie delle Entrate in data 08/11/2017 è stata accertata la presenza dei sopra citati contratti di locazione, riconducibili agli immobili oggetto di esecuzione e dei soggetti sopra specificati, NON risultano disdette e/o cessazione di locazione inviate all'Agenzia delle Entrate.

Ai fini estimativi pertanto gli immobili sono da considerarsi occupati.

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-PU AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA-
PRODUTTIVO-URBANO.

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).

L'area su cui sorge l'edificio e le parti scoperte sono soggette a VINCOLO IDROGEOLOGICO, Rio Frasca presente al di sotto della costruzione.



Si segnala che, così come indicato nell'atto di provenienza a rogito Notaio A. Castello del [redacted], rep. [redacted] racc. [redacted], a cui si fa espresso riferimento per tutte le indicazioni e le clausole in esso contenute, la presenza di Servitù di passo pedonale e carraio gravanti sul piazzale del capannone (sub. 140) a favore delle proprietà condominiali, per ispezione ed accesso al locale autoclave ed intercapedini.

Si specifica inoltre che sul piazzale esterno del sub. 140 esiste servitù di passo pedonale e carrabile a favore dell'immobile contraddistinto dai dati catastali Sez. BAV Foglio 38 part. 199 sub. 141 (immobile derivato dal frazionamento del preesistente subalterno da cui hanno avuto origine il sub. 140 e sub. 141), tale servitù è stata indicata nell'atto a Rogito Notaio Gessaga rep. [redacted] del [redacted].

Nell'atto di provenienza a rogito Notaio Paolo Torrente del [redacted] rep. [redacted], all'art. 3 viene indicato che *"atti che si richiamano anche ai fini della storia delle anteriori provenienze e per tutti i patti e condizioni di carattere reale od obbligatorio negli stessi contenuti o dagli stessi richiamati, con particolare riguardo a quelle relative alla riserva di fabbricabilità a favore delle proprietà dei Signori [redacted], e [redacted] e/o aventi causa e alla loro cedibilità a terzi, le servitù non aedificandi in essi contenute, le servitù di passaggio, le servitù di passaggio con tubazioni in sottosuolo a favore della proprietà del Signor [redacted] e/o aventi causa, alle servitù reciproche di passo pedonale e carraio sulla strada privata di accesso all'immobile e alle proprietà soprastanti, in parte di proprietà condominiale ed in parte di proprietà di terzi.*



Si segnala che l'accesso alle unità immobiliari avviene attraverso la Via Privata Gualco, Strada privata di accesso alle unità immobiliari, presenti nell'edificio con costi divisi tra i vari soggetti da parte dell'amministrazione del condominio con apposita ripartizione.

Si segnala la presenza di servitù non aedificandi tutte indicate nei vari passaggi progettuali e concessori, previste nei seguenti atti a rogito:

- Notaio Giacomo Sciello del 02/11/2017, registrato a Genova il 02/11/2017, num. 10000, trascritto 02/11/2017 reg. part. 02/11/2017
- Notaio Biagio Petraroli del 02/11/2017, trascritto 02/11/2017 reg. part. 02/11/2017
- Notaio Biagio Petraroli del 02/11/2017, rep. 02/11/2017 trascritto 02/11/2017 reg. part. 02/11/2017
- Notaio Biagio Petraroli del 02/11/2017, rep. 02/11/2017 trascritto 02/11/2017 reg. part. 02/11/2017
- Notaio Biagio Petraroli del 02/11/2017, rep. 02/11/2017

Condominio:

In data 02/11/2017 si è inviato a mezzo email PEC all'amministratore del condominio di Via Gualco (edificio DOKS LIGORNA), Sig. Fulvio Malaspina presso Busanelli & Associati srl, richiesta documentale inerente l'immobile oggetto di esecuzione con particolare riferimento ai seguenti argomenti:

"l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente,.....omissis.....";



....riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato."

In data 06/11/2017 si riceveva a mezzo PEC da parte dell'amministratore, contenente i seguenti allegati:

- 1) Regolamento condominiale;
- 2) bilancio preventivo fondo morosità;
- 3) bilancio consuntivo gestione ordinaria 2015 e preventivo gestione ordinaria 2016;
- 4) bilancio consuntivo gestione ordinaria 2016 e preventivo gestione ordinaria 2017;
- 5) bilancio preventivo lavori straordinari adeguamento DPR 151;
- 6) verbali delle Assemblee condominiali tenutesi in data 18/09/2015, 23/03/2016, 01/06/2016, 15/02/2017 e 02/03/2017;
- 7) estratti conto relativo alle proprietà per la gestione ordinaria 2017 e per la gestione lavori straordinari adeguamento DPR 151.

Dalla lettura dei documenti rintracciati è possibile desumere che:

- L'unità immobiliare capannone Via Gualco civv. 52-52A ha un totale di 170,49 millesimi su 1000 di millesimi generali e 121/1000 di millesimi scale/ascensore,
- il piazzale parte dell'unità immobiliare capannone Via Gualco 52-52A ha un totale di 11,00 millesimi su 1000 di millesimi generali, non possiede millesimi scale e/o ascensore,
- l'immobile destinato ad uffici Via Gualco 54/a-b ha un totale di 29,50 millesimi su 1000 di millesimi generali, e 139/1000 millesimi scale e ascensore.



- per gestioni ordinarie esercizi precedenti sino all'anno 2017 (questo escluso) vi è un debito distinto per unità immobiliare pari a Via Gualco 52-52A capannone euro 43.590,14, Via Gualco 52-52A Piazzale euro 21.3410,42, Via Guaòco 54/a-b uffici euro 15852,90.
- Previsti lavori di adeguamento dell'edificio al DRP 151 (antincendio),
- l'amministratore nella sua comunicazione informa che: "...Segnaliamo altresì che alla data odierna il Condominio risulta parte in causa (attuale o potenziale) nelle controversie inerenti le sotto indicate controparti:

Fallimento Grafco Srl (Il Condominio è stato ammesso al passivo in via chirografaria);

Maria Teresa Gambaro ed Adalberto Spinetta (depositato ricorso per decreto ingiuntivo per un importo di € 7.943,07=);

Condominio Via Fereggiano 87 (Docks Ligorna creditore di € 4.890,00=);

Sig. Giovanni Longo (Docks Ligorna debitore di € 12.686,63=);

Condominio Via Lagaccio 16-18-20-22 (Docks Ligorna debitore di € 500,00=);

Condominio Via San Felice 2-4-6-8 (Docks Ligorna debitore di € 887,00=);

Condominio Via Gherzi 40-48 (Docks Ligorna debitore di € 5.750,00=);

Condominio Via Valtrebbia 82-84-86-88 (Docks Ligorna debitore di € 1.500,00=);

Condominio Via Valgoi 30 (Docks Ligorna debitore di € 5.000,00=);

Condominio Via Tortosa 6 (Docks Ligorna creditore di € 5.413,60=);

Condominio Corso De Stefanis 6 (Docks Ligorna creditore di € 2.500,00=);

Condominio Residenza Prato Verde (Docks Ligorna creditore di € 2.570,00=);

Condominio Via Robino 94-94a-94b (Docks Ligorna creditore di € 1.500,00=);

Condominio Via Piacenza 110c (Docks Ligorna creditore di € 500,00=);

Condominio Via Nicolò Costa 46 (Docks Ligorna creditore di € 1.370,00=);



Condominio Via Giglio 12-12a-12b-14 (Docks Ligorna creditore di € 3.800,00=);

Condominio Via del Mirto 8n-10r (Docks Ligorna creditore di € 400,00=);

Condominio Salita Lagorio (docks Ligorna creditore di € 200,00=).

Dati complessivamente soggetti a verifica in fase di pubblicità immobiliare, potrebbero esserci infatti aggiornamenti rispetto a quanto indicato.

domande giudiziali:

nulla da segnalare (vedi riepilogo cause relative al Condominio DOCK LIGORNA).

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

All'interno del fascicolo progettuale dell'edificio (comprensivo delle varianti avvenute nell'iter progettuale) si sono reperiti i sotto elencati atti di servitù non aedificandi relativi appunto all'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione:

- Notaio Giacomo Sciello del ... registrato a Genova il ... num. ..., trascritto ... reg. part. ...
- Notaio Biagio Petraroli ... trascritto ... reg. part. ...
- Notaio Biagio Petraroli ... rep. ... trascritto ... reg. part. ...
- Notaio Biagio Petraroli ... rep. ... trascritto ... reg. part. ...
- Notaio Biagio Petraroli ...

Convenzioni matrimoniali:

nulla da segnalare

Altri pesi o limitazioni:



Si ribadisce la presenza al di sotto dell'edificio del Rio Frasca, che completamente tombato attraversa trasversalmente le aree scoperte e le aree coperte componenti l'immobile.

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

Rispetto a quanto indicato nelle certificazioni ipo-catastali presenti in PCT si segnala la variazione di denominazione della Azienda esecutata la cui trascrizione di riferimento è la seguente:

TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale MARIOTTI PAOLO Repertorio [redacted] del [redacted] / ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

Di seguito si riepilogano le risultanze relative alle trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, pignoramenti corrispondenti a quanto indicato nella documentazione ipo-catastale (verifica al 15/02/2018).

TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale TORRENTE PAOLO Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1 - Trascrizione n. [redacted] del [redacted]



ISCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro
Generale [redacted] Pubblico ufficiale TORRENTE PAOLO Repertorio
[redacted] del [redacted] IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. [redacted] del [redacted] (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro
Generale [redacted] Pubblico ufficiale MARIOTTI PAOLO Repertorio
[redacted] del [redacted] IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. [redacted] del [redacted] (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted]
Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale MARIOTTI PAOLO
Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO TRA VIVI - FUSIONE
DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Documenti successivi correlati:

1 - Trascrizione n. [redacted] del [redacted]

ISCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro
Generale [redacted] Pubblico ufficiale MARIOTTI PAOLO Repertorio



ISCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro
Generale [redacted] Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI TORINO Re-
pertorio [redacted] del [redacted] IPOTECA GIUDIZIALE derivan-
te da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro
Generale [redacted] Pubblico ufficiale EQUITALE S.P.A. Reperto-
rio [redacted] del [redacted] IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RI-
SCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTI-
VO

TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro
Generale [redacted] Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Reperto-
rio [redacted] del [redacted] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBA-
LE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI ULTIMI 20 ANNI:

5.1 Attuali Proprietari:

Già segnalata al paragrafo precedente la mutazione di
denominazione dell'azienda eseguita da [redacted] a [redacted]
[redacted] medesimo c.f.: [redacted]

La [redacted] risultava quindi proprietaria degli immobili
oggetto di esecuzione per la quota 1/1 per fusione per

21/41



incorporazione con la "Società" avvenuto in data 15/05/2011 con atto a rogito Notaio Paolo Mariotti rep. racc. 1000/11.

5.2 precedenti proprietari:

Gli immobili in precedenza risultavano pertanto di proprietà della Società "Società" in forza di acquisto fatto dalla precedente proprietà con atto a Rogito Notaio Paolo Torrente del 15/05/2011 rep. racc. 1000/11.

Anteriormente la proprietà degli immobili è riconducibile alla Società "Società" con variazione di denominazione atto a rogito Notaio Castello, del 15/05/2011 rep. racc. 1000/11 da "Società" di "Società" e "Società" in "Società".

L'azienda "Società" di "Società" e "Società" acquistò dal costruttore Società "Società" direttamente al termine della costruzione gli immobili con atto a Rogito Notaio A. Castello del 15/05/2011 rep. racc. 1000/11.

6. REGOLARITA' EDILIZIA:

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'ufficio Edilizia Privata e ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova è emerso che per l'edificio in cui sono ubicati gli immobili (uffici e capannone) risultano i seguenti documenti:

- progetto di costruzione 494/79 con provvedimento 147/83,
- progetto 427/85,
- provvedimento 747/86 e successivo 860/86,



- DIA

Dall'esame della documentazione esaminata è possibile determinare la presenza di irregolarità nell'immobile riconducibili ai seguenti argomenti:

a) dalla confronto tra la planimetria del progetto costruttivo (427/85) autorizzato con provvedimento 860/13 giugno 1986, risulta che alla tavola 10,60 riferita al piano a quota 103, la distribuzione interna del locale ad uso uffici è differente rispetto a quanto ad oggi presente, in una nota sul progetto stesso viene indicato che "le pareti degli uffici e dei laboratori sono mobili, le suddivisioni dei locali indicate sono esemplificative".

b) nel progetto DIA viene progettato il frazionamento del capannone che in precedenza era di più ampia superficie, per la creazione di due unità immobiliari differenti mediante la costruzione di una muratura di separazione posta longitudinalmente in corrispondenza del "blocco" vano scale dell'edificio.

Allo stato attuale esiste tale muratura di divisione, ma è presente un varco di collegamento con l'adiacente sub. 141 che di fatto mette in comunicazione le due porzioni di capannone frazionate dal progetto DIA.

c) nello stato di progetto DIA verso l'intercapedine lato nord ovest, non è raffigurata la "risega" a beneficio della larghezza e percorribilità dell'intercapedine,



d) nella planimetria dello stato di progetto DIA viene indicata un'altezza interna pari a "H 570 cm" senza specificare se tale indicazione debba riferirsi all'altezza media del capannone oppure all'altezza "utile". Vista la presenza di soffitto costituito da solaio con nervature (orditura tipo solaio Pi greco), per miglior dettaglio e precisione, in linea con l'utilizzo del bene, si ritiene sia corretto indicare altezza "utile", ovvero altezza libera netta tra il pavimento e l'orditura principale del solaio con altezza misurata pari a 5.07 m. Diversamente è possibile indicare altresì in note a margine di planimetria, le altezze minime e massime tenuto conto dell'altezza misurata all'intradosso del solaio e al netto dell'orditura del solaio stesso, magari con un dettaglio grafico che ne rappresenti fedelmente le condizioni.

e) sono presenti nel capannone pareti modulari finalizzate alla creazione di "compartimentazioni" (box per ciclo del freddo) utili e necessarie alla specifica attività del conduttore presente all'interno dell'immobile.

Analogamente è presente un box in pareti prefabbricati in cui è stato ricavato un piccolo ufficio per il disbrigo delle pratiche di arrivo/partenza delle merci, sempre di competenza del conduttore. Si specifica che tali compartimentazioni e tali pareti modulari, finalizzate alla creazione di spazi compartimentati assimilabili ad aspetti impiantistici (ciclo di freddo) non costituiscono irregolarità edilizia, ma comunque da rimuovere al rilascio dell'immobile.



- Costituisce invece irregolarità edilizia la creazione di locale con altra destinazione d'uso all'interno del capannone (uso ufficio), ma dal momento che la proprietà di tale manufatto è riconducibile al conduttore, prevedendo la rimozione così come per le pareti modulari sopra citate, è possibile stralciare tale posizione tra le opere soggette a “mantenimento in sanatoria” poiché appunto prevista rimozione.

6.1 Eliminazione delle irregolarità Edilizie:

Alla luce delle segnalate irregolarità si riportano di seguito le possibilità di regolarizzazione delle varie irregolarità descritte ed in particolare:

- **IRR. a):** la diversa distribuzione di spazi interni del locale uffici, è regolarizzabile mediante quanto previsto dall'art. 22 della L.R. 16/08 e s.m.i.

Considerata la rappresentazione catastale coerente con lo stato “complessivo dei luoghi” ad eccezione delle differenze riscontrate e segnalata nel paragrafo dedicato alla irregolarità catastali alla pag. 6/40, è possibile complessivamente ricondurre l'esecuzione delle opere in epoca anteriore al 31/12/2004.

In tal caso, l'art. 22 comma 3, prevede una sanzione pari a 172,15 Euro oltre alle spese per pratiche professioni stimabili in Euro 2.000.

- **IRR. b):** stante il progetto di frazionamento DIA, nell'ottica di vendita all'asta del bene, il varco di collegamento tra



i due subalterni del locale capannone è necessario procedere con la tamponatura con materiale analogo a quanto presente per la restante porzione di muratura di divisione dei due subalterni, con spese stimabili in euro 2000.

IRR. c) e d): la presenza della "risega" a beneficio della percorribilità dell'intercapedine è regolarizzabile, mediante la presentazione di progetto per diversa distribuzione degli spazi interni con apposita pratica ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i art. 3, c.1, lett. b), art. 6 - bis, in cui per opere di manutenzione straordinaria leggera quali le "opere interne" già eseguite viene prevista sanzione pari a Euro 1.000,00 (euro mille/00), chiaramente oltre alle spese professionali per la succitata pratica quantificabile in circa Euro 2.000,00 (euro duemila).

Nella medesima progettazione sarà possibile fornire il dettaglio relativo alle altezze del capannone con apposito dettaglio grafico.

"In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa":

l'articolo 36 indica:

"Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della doman-



da.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.”

Per il complesso delle irregolarità elencate alle pagine 22-23-24 della presente relazione si specifica che è possibile produrre regolarizzazione delle difformità riscontrate secondo quanto indicato alla pagine 25-26 sopra riportate.

“....altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;...”

Non sono state riscontrate pratiche di condono.

Soggetto Istante: ---

normativa: ---

Stato procedimento: ---

Costi: ---

Oblazioni già corrisposte e da corrispondere: ---

“..... in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47....



il comma in oggetto prevede: *“....6. Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.*

Caso non applicabile stante le condizioni di eliminazione delle irregolarità edilizie, riepilogate alle pagg. 25-26

“.....ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

“Art. 46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985

“..... Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. 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.”

Nel caso in esame, le opere abusive realizzate dopo il 17 marzo 1985 sono le irregolarità descritte ai punti IRR. a), IRR. b), IRR. c) e d).

Considerato quanto già esposto circa le possibilità di sanatoria/regolarizzazione amministrativa, si faccia riferimento a quanto descritto alle pagine 23-24-25-26 della presente relazione.

Dichiarazione di agibilità/abitabilità:

l'intero edificio di Via Gualco civv. 50-50/A-50/-50/C-50/D-50/E-52-52/A-52/B-52/C-54-56-56/A-56/C-56/D-56/E-56/F-56/C58-58/A-

28/41



58/B-58/C-66-66/A-66/B-66/C, Genova è stato dichiarato agibile con decreto di agibilità num. 404 del 03/04/1987 ed integrazione num. 1424 del 19/12/1988

Attestato di Prestazione Energetica:

a) Via Gualco 52-52A, Genova: Capannone categoria speciale catastale D/8.

L'immobile con categoria speciale D/8, considerato assimilabile ad un "deposito", è escluso dalla dotazione di Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del comma d) dell'appendice A del DM 26/06/2015 linee Guida,

Tale interpretazione normativa ha trovato comunque riscontro con gli uffici preposti di IRE ENERGIA della Regione Liguria, che in risposta ad apposito quesito formulato a mezzo email dal sottoscritto, viene indicato : "Buongiorno, il caso da Lei descritto sembra ricadere in uno dei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE. Occorre sempre ricondurre la categoria catastale dell'immobile ad una categoria di edifici tra quelle elencate dal **DPR 412/1993**. Consultando l'**Appendice A** del **D.M. Linee Guida 26/06/2015**, come da Lei indicato, se non è possibile ricondurre l'immobile a nessuna delle categorie di edifici elencate dal DPR 412/1933, allora l'immobile rientra nel seguente caso di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE: "*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, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo)." Ma in tale Appendice, inoltre, si precisa che: *"L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art. 3, c. 3-ter, del decreto legislativo)".* Pertanto, se vi fossero delle zone riscaldate eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, l'APE dovrà allora riguardare solamente quelle porzioni. Condizione necessaria è che tali zone siano divisibili e scorporabili volumetricamente dalle zone non climatizzate."

Nel caso in esame, visto che si prevede la rimozione del volume ad uso ufficio poiché di competenza del conduttore, non si ravvisa la necessità di produzione di APE per la sola porzione destinata a box uso ufficio.

b) Via Gualco 54/a e b, Genova: uffici categoria speciale catastale D/8.

L'immobile ad uso "Ufficio", pur inquadrato sotto la categoria catastale D/8, è soggetto alla Attestato di Prestazione Energetica redatta ai sensi del Regolamento Regione Liguria num. 6/201 e succ. mod.ni. Dalla ricerca presso il proprietario e presso IRE Liguria SPA (inoltrata PEC a IRE Liguria in data 07/11/17 con risposta PEC di pari data) non sono state rintracciati A.P.E. in corso



di validità. Pertanto è stato redatto dal sottoscritto e allegato alla presente perizia A.P.E. Classe Energetica G.

Si specifica che la redazione di A.P.E. è risultata particolarmente laboriosa e complicata dal fatto che per l'immobile ad uso uffici comunque di estesa superficie, sono presenti due distinte zone termiche, con due distinti generatori di calore, con tipologia edilizia con caratteristiche industriali. Inoltre si segnala che, nell'A.P.E. non si è implementato il servizio di raffrescamento poiché i chiller e/o PdC rilevati essendo di proprietà del conduttore, non sono da intendersi parte integrante del sistema "edificio-impianto" considerato che gli stessi macchinari verranno potenzialmente rimossi alla vendita dell'immobile.

7. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

stato uso e manutenzione:

a) Via Gualco 52-52A-54/a-b, Genova:

Edificio:

Caratteristiche strutturali		condizioni
Struttura portante	Struttura portante in telaio di cemento armato	Buona per quanto visibile
Solai	in c.a.	Non ispezionabile
copertura	Piana	Non ispezionata
scale	A singolo rampanti con rivestimento in marmo	Buone con qualche traccia derivante da alluvione

Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Pareti esterne	Finiti in intonaco civile e pannellatura in cls	buone
portone	Metallo e vetro	buone



Percorsi interni	Scale interne e ballatoi	buone
------------------	--------------------------	-------

Capannone Via Gualco 52-52A:

Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Porta di accesso	In ferro (portali scorrevoli)	funzionante
Infissi esterni (oscuranti)	Non presenti	-
finestre	In alluminio	Non ispezionabili poste ad altezza soffitto
Porte interne	Non presenti	-
Pavimenti	In cemento	discrete
Pareti	Al rustico	-
Bagni	Non presenti	-

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

Uffici Via Gualco 54/a-b:

Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Porta di accesso	In legno e vetro (doppia bussola) doppio ingresso	Ordinarie/funzionante
Infissi esterni (oscuranti)	Non presenti	-



Componenti edilizie e costruttive		condizioni
ti)		
finestre	In alluminio	ordinarie
Porte interne	legno	ordinarie
Pavimenti	In piastrelle ceramica	ordinarie
Pareti	Tinteggiate	ordinarie
bagni	Presenti num. 2 blocchi wc, dotati di sanitari e rubinetterie di uso corrente	ordinarie

impianti		condizioni	Certificazione corretta esecuzione/ libretto impianto/
citofonico	Non rilevato	funzionante	Non rilevata
gas	Presente per utenza calderine	Funzionante	Non rilevata
elettrico	Presente	funzionante	Non rilevata
fognatura	Presente	Funzionante	Non rilevata
idrico	Presente	Funzionante	Non rilevata
telefonico	Presente	Funzionante	Non rilevata
Termico (*)	Presente	Funzionante	Non rilevata
Acqua calda sanitaria	Presente	Funzionante	Non rilevata
Anti intrusione	Non presente	-	-
Energie alternative	Non presente	-	-
condizionamento	PRESENTE MA NON INTEGRANTE DELL'IMMOBILE - CHILLER E PDC RIMOSSI ALLA VENDITA	-	-

NOTA:

presente impianto di riscaldamento a due zone gestite



autonomamente da due generatori di calore distinti (caldaie pensili).

Impianto a radiatori interni.

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,
- 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 per ottenere maggior dettaglio circa i valori OMI da utilizzarsi, in ossequio al quesito posto da G.E., è stata effettuata ulteriore ricerca del valore di stima con ricerca mirata al valore unitario (il mq), ed è stata effettuata con le seguenti caratteristiche:

- ricerca di compravendite di capannoni (D/8) ed uffici nei Fogli catastali 38-39-43-44 della sezione BAV, del comune di Genova, nel periodo corrispondente ai 24 mesi precedenti alla presente stima.

La ricerca è stata infruttuosa poiché con stock immobiliari di potenziali compravendite pari a 50 unità per il foglio 38 e 36 unità per il foglio 39, si è rintracciata solo una compravendita valida secondo i criteri di ricerca impostati.

Alla luce di tale ricerca, in assenza di altri dati utili per la definizione del valore unitario, tenuto conto delle offerte presenti sul mercato di immobili simili per categoria e destinazione d'uso, si ritiene possibile utilizzare valori OMI corrispondenti ai valori minimi la categoria di interesse (capannone tipico e ufficio).

Si ritiene possibile pertanto applicare i valori OMI corrispondenti agli immobili tipo:

a) capannone Via Gualco 52-52A Genova (GE):

superficie commerciale: 3492 mq

Valore OMI 1 sem. 2017



capannone Tipico stato conservativo "normale"

- valori di mercato (€/mq) : min. 600 max 900
- valore applicabile previsto in Euro 650 al mq

b) uffici Via Gualco 54/a-b Genova (GE):

superficie commerciale: 549 mq

Valore OMI 1 sem. 2017

uffici stato conservativo "normale"

- valori di mercato (€/mq) : min. 1150 max 1650
- valore applicabile previsto in Euro 1000 al mq

Valore di mercato:

Lotto Unico composto da capannone Via Gualco 52-52A e Uffici Via Gualco 54/a-b, Genova (GE):

Capannone: superficie commerciale: 3492 mq

$$650 \text{ €/mq} \times 3492 \text{ mq} = \text{€ } 2.269.800,00$$

(duemilioduecentosessantannovemilaottocento/00).

Uffici: superficie commerciale: 549 mq

$$1.000 \text{ €/mq} \times 549 \text{ mq} = \text{€ } 549.000,00 \text{ (cinquecentoquarantanovemila/00).}$$

Totale Lotto Unico:

$$\text{€ } 2.269.800,00 + \text{€ } 549.000,00 = 2.818.800$$

(duemilioniottocentodiciottomilaottocento)

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Per facilitarne la vendita all'asta, considerato lo stato di occupazione degli immobili, l'assenza di garanzia per vizi, si



ritiene opportuno ridurre i valori sopra calcolati con una decurtazione forfettaria pari al 15%, per cui:

Lotto Unico composto da capannone Via Gualco 52-52A e Uffici Via Gualco 54/a-b, Genova (GE):

Capannone+Uffici:

2.818.800 - 15% = 2.818.000 - 422.820,00= 2.395.980,00

(duemilionitrecentonovantacinquamilanovecentottanta)

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 intero intestata al soggetto esecutato nella presente procedura.

10. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO:

10.1 - Operazioni peritali

Ill.mo Giudice,

in data 28 settembre 2017, a seguito della nomina, prestavo giuramento come esperto nella causa RICOH ITALIA s.r.l. vs ^ s.r.l. n° R.E. 192/2017 per la stima di immobili siti in Genova (GE), ovvero nel dettaglio:

a) Via Gualco 52-52A, Genova: Capannone categoria speciale catastale D/8, con ampio piazzale esterno per accesso camion e TIR, posto nel complesso denominato DOCKS LIGORNA al piano 1° (denominato "quota 97").



posito (anche se di notevoli dimensioni e di categoria catastale D/8 commerciale).

- In attesa della risposta da parte di I.R.E. s.p.a., comunque si realizzava sopralluogo presso l'immobile sub. 15 in data 13/11/017 per rilievo metrico e come conseguenza alla risposta di I.R.E. s.p.a. si è svolto nuovo sopralluogo presso l'immobile sub. 140 in data 20/11/2017.
- Comunque al fine di definire gli aspetti relativi ai progetti degli immobili depositati presso il Comune di Genova, si è prodotta specifica istanza di visura in data 06/11/2017 (si tratta di un complesso edificio commerciale su multi livello) ottenendo appuntamento per la visione dei numerosi documenti il giorno 27/11/2017 con ritiro delle copie progettuali dopo il pagamento per il giorno 30/11/2017.
- in data 02/11/2017 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, varianti, manutenzione ecc...
- richiesta e ritiro atti di provenienza per ogni immobile,
- richiesta documenti contabili amministrazione condominio,
- richiesta di A.P.E. IRE Liguria SPA
- Agenzia delle Entrate per verifica locazione.

CONCLUSIONI:



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

Genova, 16/02/2018

In fede

(Geometra Natale Mazzei)

Allegati:

ALLEGATO 1

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA IMMOBILI

- A1 localizzazione geografica

ALLEGATO 2

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- A2.1 visura catastale sub 15
- A2.2 planimetria catastale sub 15
- A2.3 visura catastale sub 140
- A2.4 planimetria catastale sub 140

ALLEGATO 3

FOTOGRAFIE

- A3 allegato fotografico

ALLEGATO 4

PLANIMETRIE STATO DI FATTO IMMOBILI

- A4.1 planimetria Via Gualco 54 int a-b
- A4.2 planimetria Gualco 54 comm
- A4.3 planimetria Via Gualco 52-52A

ALLEGATO 5

TITOLI DI PROVENIENZA

- A5.1 atto_1986_Castello_rep_46944
- A5.2 atto_2006_Torrente_rep_5520
- A5.3 atto_2009_Mariotti_rep_39476
- A5.4 atto_2011_Torrente_rep_19984

ALLEGATO 6

SCHEDE OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

- A6.1 OMI Via Gualco Capannoni
- A6.2 OMI Via Gualco Uffici

ALLEGATO 7

- A7.1 COPIA APE Via Gualco 54-a-b
- A7.2 COPIA protocollo APE Reg_Lig
- A7.3 lettera IRE LIGURIA
- A7.4 lettera chiarimenti IRE



ALLEGATO 8

DOCUMENTI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIO

- A8.1 doc amm cond
- si veda riepilogo pag. 14/41

ALLEGATO 9

PROGETTI EDILIZI

- A9.1 prog costr 494-79 var
- A9.2 prog costr 427-85 var
- A9.3 DIA
- A9.4 estratto scheda decr Abit

ATTI ASSERVIMENTO

- A9.5 atto_80_Sciello_rep_C
- A9.6 atto_83_Petraroli_rep_3
- A9.7 atto_87_Petraroli_rep_3
- A9.9 atto_87_Petraroli_rep_4
- A9.10 atto_1907_Castello_rep_

ALLEGATO 10

- A10.1 contratto locazione
- A10.2 addendum contratto
- A10.3 ispezione AdE
- A10.4 lettera avv Carpaneto

ALLEGATO 11

A11 verbale soprall

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 email o PEC ai ciascuno dei debitori, creditori precedenti e intervenuti.

Genova, 16/02/2018

(Geometra Natale Mazzei)



