

TRIBUNALE DI GENOVA

Ufficio Fallimentare

G.D. dr. Rosario AMMENDOLIA

*** *** ***

Fallimento

di

Sentenza n° 95/2014 del 04/07/2014

Al Curatore dr. Paolo BOZZO

Relazione di perizia d'Ufficio

Lo scrivente è stato nominato perito consulente nella procedura fallimentare in oggetto per incarico del Curatore dr. Paolo Bozzo.

Sono compresi nelle attività del Fallimento i seguenti immobili in Genova:

- a- Locale uso posti auto Via delle Ginestre 105 B rosso 2° piano interrato
- b- Distacco esterno del fabbricato di Via delle Ginestre 105 B rosso piano terreno
- c- Locale tecnico sottotetto del fabbricato di Via delle Ginestre 105 B rosso
- d- Terrapieno di copertura del fabbricato di Via delle Ginestre 105 B rosso
- e- Posto auto scoperto in Via Emilia
- f- Appezamento di terreno in Via delle Ginestre

Raccolti i documenti e le informazioni necessarie relativi ai diversi cespiti immobiliari presso gli uffici competenti, effettuati gli accessi alla presenza del dr. Paolo Bozzo, lo scrivente espone quanto segue.

1. FORMAZIONE DEI LOTTI

Per posizione, funzionalità e coerenza sono formati i seguenti lotti

Lotto 1: immobile "a" e immobile "b"

Lotto 2: immobile "c" e immobile "d"

Lotto 3: immobile "e"

Lotto 4: immobile "f"

Per comodità di esposizione si premette al punto seguente l'esito delle ricerche effettuate presso il Comune di Genova circa la regolarità edilizia del fabbricato che comprende il Lotto 1 e il Lotto 2.

2. REGOLARITÀ EDILIZIA LOTTI 1 E 2

Le seguenti informazioni riguardano il complesso di immobili a diverso uso compresi nel fabbricato in Genova Via delle Ginestre formanti i Lotti 1 e 2

> Allegato 1

Il progetto convenzionato per la costruzione dell'autorimessa interrata di Via delle Ginestre 51 e l'ampliamento dei relativi spazi ricreativi parrocchiali rubricato al n° 6094/03 è stato approvato in data 22.06.2004 nella Seduta Deliberante della Conferenza di Servizi ex art. 14 L. 241/90. Con Provvedimento Dirigenziale n° 89 del 13.02.2006 il Progetto di cui all'Autorizzazione n° 6081 del 20.10.2004 è stato volturato in capo a:

- [REDACTED]

██████████ proprietaria del diritto di superficie in
sottosuolo.

➤ **Allegato 2**

I lavori hanno avuto inizio il 07.09.2005 e termine il 12.07.2010
con dichiarazione di conformità al Progetto CDS 24/08 approvato
con Permesso di Costruire D.D. 2009.118.18.0/11 del 10.02.2009

➤ **Allegato 3**

In data 30.07.2010 è stato presentato il Progetto finale in Variante
ex art. 25 L.R. 16/08 Pratica 5069/10 in riferimento alla pratica
originaria 6094/03. Si allega la tavola di progetto n° 06 del
30.05.2008 nella quale il locale sottotetto in seguito detto Lotto 2 è
classificato come "locale tecnico".

➤ **Allegato 4**

In data 08.11.2010 Provvedimento n° 269 è rilasciato il **Certificato
di Agibilità** dell'autorimessa di Via delle Ginestre 105B rosso
comprendente le unità in oggetto.

➤ **Allegato 5**

Dall'esame della documentazione relativa al Certificato di Agibilità
emerge che:

- al momento della richiesta il locale dell'autorimessa qui detto
Lotto 1 era parte di più ampia unità individuata con la Scheda
n° 10, in seguito frazionata;
- la richiesta di Agibilità rubricata il 09.09.2010 ha riguardato tutte
le unità presenti nel fabbricato, dalla sub 1 alla sub 55, tuttavia
ad un attento esame della documentazione risulta mancante la

Scheda relativa all'unità sub 55 riguardante il sottotetto di cui all'Allegato 3 prima detto;

- la Scheda Generale dell'edificio aggiornata al 16.05.2009 rubricata il 17.09.2010 riguarda tutte le unità dalla sub 1 alla sub 54 ad uso box e non comprende il sottotetto sub 55, l'immobile è classificato unicamente come autorimessa privata.

➤ **Allegato 6**

In data 20.10.2011 Prot. 7266/11 è stata presentata pratica D.I.A. con opere in corso per il frazionamento e l'ampliamento dell'autorimessa. La pratica riguarda la suddivisione della c.d. Autorimessa A al secondo piano interrato (già Scheda n° 10 - sub 10) in n° 6 posti auto, n° 4 posti moto e n° 4 ripostigli. In base alle previsioni di progetto l'unità facente parte del Lotto 1 risulta destinata a n° 2 posti auto pertinenziali (manifestazione di intento) non essendo stati versati i relativi oneri per costo di costruzione. La pratica D.I.A. non ha avuto conclusione con il deposito della relazione di fine lavori e conformità.

➤ **Allegato 7 - Pratiche Vigili del Fuoco**

- In data 26.07.2010 Prot. 20611 è stata depositata presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco la Dichiarazione di Inizio Attività riguardante l'autorimessa.
- In data 29.10.2014 il Comando dei Vigili del Fuoco ha espresso parere definitivo contrario alla realizzazione del progetto antincendio relativo all'attività in oggetto.
- In data 14.11.2014 il Tecnico incaricato dal Condominio

dell'Autorimessa ha rilasciato relazione sulle problematiche emerse proponendo una riduzione in profondità dell'autorimessa qui Lotto 1 per il rispetto dei parametri di lunghezza del percorso d'esodo.

- In data 29.09.2015 il Condominio ha depositato presso il Comando Provinciale S.C.I.A. Prot. 17312 a firma del tecnico incaricato geom. Matteo Ferrari con la quale è asseverata la Conformità dell'autorimessa ai requisiti di prevenzione incendi.
- In data 30.12.2015 il Comando Provinciale ha riscontrato il mancato completamento dei lavori previsti nella 'S.C.I.A. intimando di provvedere.

➤ Allegato 8

In data 04.03.2016 Prot. 3881 il Condominio ha depositato S.C.I.A. al Comando Provinciale Vigili del Fuoco a firma del geom. Matteo Ferrari corredata delle asseverazioni richieste. La pratica comprende la planimetria aggiornata del locale in oggetto con indicazione dell'area interdetta all'uso per i motivi prima detti.

In data 22.08.2016 Prot. 14216 il Comando Provinciale Vigili del Fuoco ha rilasciato l'Attestazione di rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa antincendio a seguito di visita ispettiva del 12.02.2016.

Tutto ciò premesso si relaziona sui singoli lotti.

--- --- ---
 --- --- ---
 --- --- ---

LOTTO 1 - LOCALE USO AUTORIMESSA E DISTACCO ESTERNO**A - LOCALE USO AUTORIMESSA****1) Identificazione dell'immobile**

In Genova, quartiere di Staglieno, nel fabbricato ad uso autorimesse private distinto con il c.n. 105B rosso di Via delle Ginestre, proprietà superficiaria del seguente immobile:

- locale uso posti auto al secondo piano interrato con accesso da area di manovra comune, senza numero interno, a progetto D.I.A. 20/10/2011 indicato con i numeri 5 e 6,
- compreso fra le coerenze da nord ed in senso orario:
 - muraglione di contenimento su terrapieno, intercapedine condominiale, rampa carrabile di accesso al piano, area di manovra;
- censito al Catasto Fabbricati di Genova Staglieno, ZC 5, Foglio 32, mapp. 999, sub 69, cat. C/6, Cl. 7, mq 40, RC 437,96 in capo a [REDACTED] per la proprietà superficiaria e in capo alla [REDACTED] per l'area.

La rappresentazione catastale dell'immobile non è aggiornata essendo intervenuta una diversa distribuzione interna mediante l'individuazione di un'area resa inagibile ai fini della prevenzione incendi tramite l'installazione di un grigliato metallico

L'immobile è così meglio individuato

- **Allegato 9:** fotografie satellitari della zona
- **Allegato 10:** planimetria toponomastica

- **Allegato 11:** planimetria catastale originaria
- **Allegato 12:** visura catastale
- **Allegato 13:** planimetria di rilievo aggiornata
- **Allegato 14:** documentazione fotografica comprendente:
 - Fotografie nn. 1-2:** rampa di accesso e corsia di manovra piano 2° interrato
 - Fotografie nn. 3-4:** disimpegno carrabile di accesso al locale
 - Fotografie nn. 5-6:** stato del locale prima della separazione dell'area resa inagibile
 - Fotografie nn. 7-10:** stato del locale con l'inserimento del grigliato di separazione dell'area sul retro resa inagibile.

2) Descrizione dell'immobile

Autorimessa in zona periferica intensamente popolata caratterizzata da strade locali strette, tortuose e penalizzate da grave carenza di posteggi. Il locale è parte di un'autorimessa privata distribuita su quattro livelli ed è posto al livello inferiore secondo interrato raggiungibile mediante rampe elicoidali interne. L'accesso al locale è disagiata tramite disimpegno comune di limitate dimensioni. Secondo le indicazioni di progetto il locale, delimitato su tre lati e aperto sul lato di ingresso, privo di serranda, è destinato ad ospitare due posti auto, ma può essere utilizzato anche per posti moto, nei limiti definiti dal grigliato posto sul fondo allo scopo di delimitare un'area inaccessibile ai fini antincendio.

La superficie catastale comprensiva di detta area risulta di 40 mq,

la superficie residua utilizzabile a posteggio risulta di circa 22 mq,
l'altezza interna è indicata nella planimetria catastale di m 2,41

3) Proprietà e stato di occupazione

Come da **Relazione notarile Allegato 31.**

L'immobile è libero da persone e cose.

4) Presenza di vincoli e formalità

Come da **Relazione notarile Allegato 31.**

5) Vincoli a carico dell'acquirente

L'immobile è gravato dalle irregolarità edilizie e catastali di cui si è detto nelle Premesse al Punto 2. In particolare il locale deriva dal frazionamento D.I.A. 20.10.2011 che non si è concluso con la Certificazione finale di conformità.

Si ribadisce che la porzione sul fondo del locale fisicamente delimitata da apposito grigliato privo di serramento apribile è stata resa inagibile ai fini antincendio.

Il locale è inoltre gravato da servitù di destinazione pertinenziale non essendo stati pagati i relativi oneri e da servitù di transito pedonale per l'accesso all'adiacente intercapedine condominiale.

6) Regolarità edilizia

Si rimanda a quanto esposto in merito al punto precedente e nel paragrafo iniziale riguardante l'intera autorimessa.

7) Stima dell'immobile

La stima dell'immobile viene compiuta a corpo e non a misura.

A titolo informativo si espone di seguito una valutazione sintetica in base ai prezzi unitari applicati in zona.

Per quanto si rileva dalle quotazioni immobiliari OMI aggiornate al 2° Semestre 2017 dell'Agenzia del Territorio **Allegato 15** i prezzi unitari per posti auto coperti in zona variano tra 1.600 ÷ 2.350 €/mq. Si assume per confronto il prezzo minimo di €/mq 1.600 riferito alla superficie utilizzabile residua di mq 22 circa.

$$\text{mq } 22 \times \text{€/mq } 1.600 = 35.200 \text{ €}$$

Tenuto conto delle irregolarità edilizie e catastali si applica una riduzione del 10%, per cui:

$$\text{€ } 35.200 \times 0,90 = \text{€ } 31.680$$

Il valore di stima del locale in oggetto a corpo e non a misura nel suo stato attuale, inteso privo di gravami è indicato pari a:

€ 32.000

(trentaduemila euro)

B - DISTACCO ESTERNO

1) Identificazione dell'immobile

All'esterno del fabbricato che comprende il locale di cui al punto A, in adiacenza all'ingresso carrabile dell'autorimessa al piano terreno, diritto di superficie del seguente immobile.

- porzione di distacco a terreno incolto su sottostante struttura, destinato a zona verde, di superficie catastale mq 39
- compreso fra le coerenze da nord ed in senso orario:
Via delle Ginestre, muro perimetrale esterno dell'autorimessa, disimpegno carrabile della stessa;
- censito al Catasto Fabbricati di Genova Staglieno, Foglio 32,

mapp. 999, sub 60, lastrico solare, mq 39, in capo all'Impresa
. Srl come risulta nella Visura catastale **Allegato 16**
e colorato in rosso nella planimetria generale **Allegato 17**.

L'immobile è rappresentato nella documentazione fotografica

Allegato 14 con le **Fotografie nn 11÷15**.

2) Descrizione dell'immobile

Porzione di lastrico di copertura dell'intercapedine e dei piani interrati dell'autorimessa sistemata a terreno posta nel distacco fra l'edificio e Via delle Ginestre comodamente accessibile dal disimpegno carrabile comune.

3) Proprietà e stato di occupazione

Come da Relazione notarile **Allegato 31**, spazio esterno libero.

4) Presenza di vincoli e formalità

Come da Relazione notarile **Allegato 31**.

5) Vincoli a carico dell'acquirente

L'immobile è urbanisticamente destinato e vincolato a zona verde di pertinenza dell'intero fabbricato.

Si segnala che una porzione perimetrale del distacco è gravata dalla presenza della sottostante intercapedine del fabbricato attualmente coperta in modo precario e instabile con tavolati.

6) Regolarità edilizia

Si rimanda a quanto già riferito circa l'autorimessa

7) Sima dell'immobile

Immobile a destinazione particolare privo di mercato significativo
si stima a corpo **€ 2.000**.

Ing. Marco Cortinois

Ing. Stefano Cortinois

* * *

Il valore di mercato del **Lotto 1** comprendente il locale uso posti auto al secondo piano interrato e la porzione di lastrico esterna all'autorimessa al piano terreno dell'immobile in Via delle Ginestre 105B rosso è stimato complessivamente pari a:

€ 34.000

(trentaquattromila euro)

**LOTTO 2 - LOCALE TECNICO IN SOTTOTETTO E SOVRASTANTE PORZIONE
DI TERRAPIENO**

A - LOCALE TECNICO IN SOTTOTETTO

1) Identificazione dell'immobile

In Genova, quartiere di Staglieno, nel fabbricato ad uso autorimesse private distinto con il c.n. 105B rosso di Via delle Ginestre, proprietà superficiaria del seguente immobile:

➤ locale tecnico sottostante al terrapieno di copertura del fabbricato posto al secondo e ultimo piano con accesso dal disimpegno delle scale interne all'autorimessa e da scalinata esterna, senza numero civico.

- compreso fra le coerenze da nord ed in senso orario:

terrazzo di altra proprietà, vano scala, intercapedine su due lati;

- censito al Catasto Fabbricati di Genova Staglieno, ZC 5, Foglio 32, mapp. 999, sub 55, cat. C/2, Cl. 3, mq 113, RC 408,52 in capo all' [REDACTED] per la proprietà superficiaria ed in capo alla [REDACTED] per l'area.

La destinazione catastale ad uso commerciale non è corretta trattandosi di locale tecnico.

L'immobile è così meglio individuato

- **Allegato 18:** piantina catastale
- **Allegato 19:** visura catastale
- **Allegato 14:** documentazione fotografica comprendente:

Fotografie nn. 16÷18: accessi al locale

Fotografie nn. 19+22: interni del locale

Fotografie nn. 23+25: terrapieno di copertura del locale

2) Descrizione dell'immobile

Ampio locale tecnico mansardato di altezza utile interna molto limitata, privo di impianti e finiture.

3) Proprietà e stato di occupazione

Come da Relazione notarile **Allegato 31**.

Locale in parte occupato da attrezzature edili.

4) Presenza di vincoli e formalità

Come da Relazione notarile **Allegato 31**.

5) Vincoli a carico dell'acquirente

Si sottolinea il fatto che l'immobile ha destinazione urbanistica di locale tecnico, i divisori rappresentati nella piantina catastale non risultano costruiti.

Il censimento catastale uso commerciale C/2 non risulta conforme alla destinazione urbanistica.

6) Regolarità edilizia

Si rimanda a quanto esposto in merito al punto precedente e nel paragrafo iniziale riguardante l'autorimessa

7) Sima dell'immobile

Immobile a destinazione particolare privo di mercato significativo

mq 113 x €/mq 150 = 16.950 €

si stima a corpo **€ 17.000**.

--- --- ---
--- --- ---

B - TERRAPIENO DI COPERTURA

1) Identificazione dell'immobile

Diritto di superficie su terrapieno posto sulla copertura del locale tecnico di cui al precedente punto A.

- fra le coerenze:

perimetro delle coperture del fabbricato, altri terreni;

- censito al Catasto Fabbricati di Genova Staglieno, Foglio 32, mapp. 399, sub 62, lastrico solare, mq 363, in capo all' [REDACTED]

[REDACTED] come risulta nella Visura catastale **Allegato 20** e colorato in rosso nella planimetria generale **Allegato 21**.

L'immobile è rappresentato nella documentazione fotografica **Allegato 14** con le **Fotografie nn 23+25**.

2) Descrizione dell'immobile

Terrapieno incolto in pendenza sulla struttura di copertura del sottostante locale di cui al precedente punto A, privo di comodo e libero accesso.

3) Proprietà e stato di occupazione

Come da Relazione notarile **Allegato 31**, spazio esterno libero.

4) Presenza di vincoli e formalità

Come da Relazione notarile **Allegato 31**.

5) Vincoli a carico dell'acquirente

Immobile destinato a copertura dei sottostanti volumi dell'autorimessa, accessi tramite proprietà di terzi.

6) Regolarità edilizia

Si rimanda a quanto esposto in merito nel paragrafo iniziale

riguardante l'autorimessa.

7) Sima dell'immobile

Immobile a destinazione particolare privo di mercato significativo
si stima a corpo **€ 2.000.**

Il valore di mercato del **Lotto 2** comprendente il locale tecnico in
sottotetto e la sovrastante porzione di terrapieno è stimato
complessivamente pari a:

€ 19.000

(diciannovemila euro)





LOTTO 3 - POSTO AUTO ESTERNO IN VIA EMILIA

1) Identificazione dell'immobile

In Genova, quartiere di Molassana,

- posto auto scoperto su diramazione privata di Via Emilia e accesso da Via Donne della Resistenza individuato con il n° 3.

- fra le coerenze:

posto auto n° 2, posto auto n° 4, corsia di manovra;

- censito al Catasto Fabbricati di Genova Staglieno, Foglio 21, mapp. 1673, sub 2, ZC 5, cat. C/6, Cl. 1, mq 15, RC 65,07 in capo all' [REDACTED]

come risulta nella Visura catastale **Allegato 22** e colorato in rosso nella piantina catastale **Allegato 23**.

L'immobile è rappresentato nella documentazione fotografica **Allegato 14** con le **Fotografie nn 26-29**.

2) Descrizione dell'immobile

Posto auto scoperto comodamente fruibile ubicato in un distacco fra caseggiati in zona intensamente popolata e caratterizzata da insediamenti commerciali nelle vicinanze.

3) Proprietà e stato di occupazione

Come da Relazione notarile **Allegato 31**, libero al momento dell'accesso

4) Presenza di vincoli e formalità

Come da Relazione notarile **Allegato 31**.

5) Vincoli a carico dell'acquirente

Immobile interessato da scrittura privata non registrata di

Comodato d'uso gratuito del 01.01.2011 con prima scadenza
01.01.2016, come risulta dal documento **Allegato 24**.

6) Sima dell'immobile

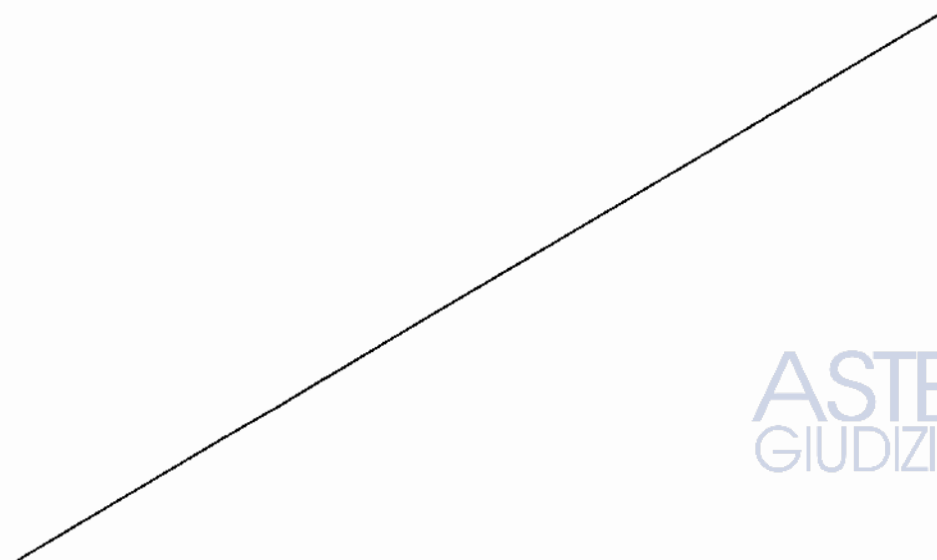
La stima è compiuta a corpo e non a misura.

A titolo informativo si espone di seguito una valutazione sintetica
in base ai prezzi unitari applicati in zona. Per quanto si rileva dalle
quotazioni immobiliari OMI aggiornate al 2° Semestre 2017
dell'Agenzia del Territorio **Allegato 25** i prezzi unitari per posti
auto scoperti in zona variano tra 1.100 ÷ 1.600 €/mq, si assume
prudenzialmente il prezzo di €/mq 1.200 per cui
 $\text{mq } 15 \times \text{€/mq } 1.200 = \text{€ } 18.000$

* * *

Il valore di stima del posto auto in oggetto, a corpo e non a misura
nel suo stato attuale, inteso privo di gravami è indicato pari a:

€ 18.000
(diciottomila euro)



LOTTO 4 - TERRENO IN VIA DELLE GINESTRE**1) Identificazione dell'immobile**

In Genova, quartiere di Staglieno, appezzamento di terreno in fregio a Via delle Ginestre di superficie catastale mq 1.577.

- fra le coerenze da nord ed in senso orario:

terreno mappale 42, Via delle Ginestre, terreni mappali nn. 409, 545, 544, strada privata da Via delle Ginestre, terreni mappali 308 e 461;

- censito al Catasto Terreni di Genova Sezione 1, Foglio 19,

• mapp. 444, bosco ceduo, Cl 1, mq 1.485, RD 1,07, RA 0,38

• mapp. 672, sem. irr. arb., Cl 1, mq 72, RD 1,52, RA 0,89

in capo a [REDACTED] per proprietà $\frac{1}{4}$ e [REDACTED]
per proprietà $\frac{3}{4}$ come risulta nelle Visure catastali **Allegato 26** e
contornato in rosso nella piantina catastale **Allegato 27**.

L'immobile è rappresentato nelle fotografie satellitari **Allegato 28**
e nella documentazione fotografica **Allegato 14** comprendente

- **Fotografie nn. 30÷34:** strada privata da Via delle Ginestre e cancello di accesso al fondo già interessato da area di cantiere
- **Fotografie nn. 35÷39:** viste del fondo da Via delle Ginestre

2) Descrizione dell'immobile

Appezzamento di terreno di forma irregolare in forte pendenza prevalentemente a bosco incolto sorretto da muraglioni in corrispondenza della sottostante Via delle Ginestre.

--- --

3) Proprietà

Immobile già di proprietà dell' [REDACTED] per atto di permuta di area edificabile con unità immobiliari da costruire del 10.05.2005 rogito notaio Cattanei registrato a Genova il 25.05.2005 al n° 2407 come risulta dalla copia dell'atto **Allegato 29** e dalla Relazione notarile **Allegato 31**.

4) Presenza di vincoli e formalità

Come da Relazione notarile **Allegato 31**.

5) Vincoli a carico dell'acquirente

Oltre ai vincoli urbanistici di cui al capitolo che segue, si segnala la presenza su piccola porzione dell'area (mq 75 del m. 444) di Vincolo Storico di carattere Archeologico D.Lgs 42/04 trascritto in Conservatoria il 03.05.2004 R.P. 11431 Provvedimento rep. 2701/04 del 27.01.2004.

6) Destinazione urbanistica

Lo scrivente ha chiesto al Comune di Genova il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica **Allegato 30**. Dal documento risulta che ai sensi del P.U.C. in vigore dal 03.12.2015 i terreni in oggetto sono così destinati:

- m 444 parte in Zona AC-NI Ambito di Conservazione del territorio non Insediato di cui una parte inserita nel Sistema R dell'Acquedotto Storico di valore paesaggistico; parte in Zona AR-UR Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale.

--- --- ---

- m 672 Zona AR-UR Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale

Funzioni ammesse

AC-NI / AC-NI1 : principale agricoltura e allevamento, fra le complementari i parcheggi privati pertinenziali

AR-UR : servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive, servizi privati e altre, fra le complementari i parcheggi pertinenziali e liberi

Sistema R : norme progettuali di Livello Puntuale per il Sistema dell'Acquedotto Storico.

Il mappale 444 è attraversato in parte dal reticolo idrografico, la zona è soggetta alle disposizioni del Piano di Bacino del Torrente Bisagno, la Zonizzazione del Territorio classifica i terreni in varie zone B-C-D e in minima parte in zona A.

Si segnala che il lotto di terreno è stato interessato dal progetto per la realizzazione di un parcheggio in struttura su due livelli rubricato al n° 758/03 autorizzato con il Permesso di Costruire n° 550 del 17.08.2004. Come risulta dalla Fotografia n° 32 l'intervento ha avuto inizio con l'apposizione del cartello di cantiere al cancello di ingresso sulla confinante via privata in diramazione di Via delle Ginestre. I lavori sono stati sospesi, il Permesso di Costruire è decaduto.

7) Sima dell'immobile

Area di ambito cittadino suscettibile di edificazione nel rispetto degli stretti Vincoli e limiti urbanistici imposti, gravata da difficoltà

di accesso tramite strada privata di proprietà di terzi.

Decaduto il progetto autorizzato nel 2004, variato il quadro urbanistico di riferimento con l'entrata in vigore del PUC 2015, vista la conformazione orografica acclive e le difficoltà di accesso

si assume a riferimento il valore di 20 €/mq

$$\text{mq } 1.557 \times \text{€}/\text{mq } 20 = 31.140$$

* * *

Il valore di stima dell'immobile in oggetto a corpo e non a misura nella sua destinazione e nel suo stato attuale è indicato pari a:

€ 31.000

(trentunomila euro)

RIEPILOGO

LOTTO 1

Via delle Ginestre 105B rosso

A - Locale uso posti auto al secondo piano interrato

B - Distacco esterno al piano terreno

Valore di mercato complessivo del lotto **34.000 €**

LOTTO 2

Via delle Ginestre 105B rosso

A - Locale tecnico nel sottotetto

B - Terrapieno di copertura

Valore di mercato complessivo del lotto **19.000 €**

LOTTO 3

Posto auto scoperto in Via Emilia

Valore di mercato **18.000 €**

Ing. Marco Cortinois

Ing. Stefano Cortinois

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 4

Terreno Via delle Ginestre

Valore di mercato 31.000 €

Valore di mercato complessivo totale **102.000 €**

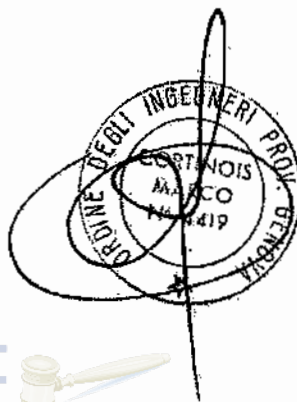
Il sottoscritto resta a disposizione per ogni ulteriore possibile chiarimento in merito.

Ringraziando porge ossequi.

Genova, 21.06.2018

Allegati

1. *Voltura progetto convenzionato*
2. *Inizio e fine lavori*
3. *Progetto finale in Variante*
4. *Certificato di Agibilità*
5. *Richiesta del rilascio del Certificato di Agibilità*
6. *D.I.A. Prot. 7266/11*
7. *Pratiche Vigili del Fuoco*
8. *S.C.I.A. Vigili del Fuoco*
9. *Fotografie satellitari della zona*
10. *Planimetria toponomastica Lotto 1A*
11. *Planimetria catastale originaria Lotto 1A*
12. *Visura catastale Lotto 1A*
13. *Piantina di rilievo aggiornato Lotto 1A*
14. *Documentazione fotografica Lotto 1A*



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Tribunale di Genova - Ufficio Fallimentare - RG 95/14
Curatore: dr. Paolo BOZZO
Relazione di perizia d'Ufficio