



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**NUOVO RITO FALLIMENTARE**

## 98/2015

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dr Rosario Ammendolia

CURATORE:

Dr Emanuela Rizzotti

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 21/11/2017

TECNICO INCARICATO:

**Architetto SAVERIO GIARDINO**

CF: GRDSVR56E08E488P

con studio in CHIAVARI (GE) Corso Genova 24/5

telefono: 0185308592

fax: 0185321691

email: avegard@tin.it

PEC: archsaveriogiardino@pec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO

Pagina 1 di 21

TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 98/2015

**LOTTO 1**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A1 box singolo** a GENOVA Via dei Ciclamini s.n.c, quartiere Quarto Alto, della superficie commerciale di **15,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il sottoscritto Saverio Giardino , Architetto libero professionista, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al numero 1209 , con studio tecnico sito a Chiavari Corso Genova 24/5, essendo stato nominato quale "professionista di specifica esperienza professionale a cui affidare la stima e la ricognizione dello stato delle proprietà", dall'Illustrissimo Giudice delegato , Dott. Rosario Ammendolia , nella seduta del 01/09/2015 , ha assunto l'incarico di redigere la stima e la ricognizione delle proprietà della Società' s.p.a. in liquidazione con sede legale in Milano, sede operativa in Genova - via dell'Acciaio n.139.

La proprietà immobiliare oggetto della presente perizia riguarda : Box auto in autorimessa interrata (lotto 1 )

Trattasi di box posto al piano primo sottostrada, facente parte di una autorimessa privata che fa parte di un grande complesso residenziale realizzato alla metà degli anni 80 nell'ambito di una lottizzazione convenzionata.

Il presente LOTTO 1 è costituito da un BOX AUTO.

L'unità immobiliare in oggetto è un box auto, posto al piano interrato , avente una superficie netta intera di circa mq. 15,57 .L'altezza interna è articolata su due livelli, per una parte l'altezza risulta pari a ml 2,76 e per la restante porzione risulta pari a ml 4,54.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottostrada 1, interno 241 ex 216 c, ha un'altezza interna di h 2.76 ed h 4.54. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1360 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana QUA, zona censuaria 6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 186,54 Euro, indirizzo catastale: Via dei Ciclamini Box 216 c, piano: S1 ( primo sottostrada ) , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/12/2003 n. 79797.1/2003 in atti dal 04/12/2003 (protocollo n. GE0371201) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA  
Coerenze: SUD Area di manovra condominiale- OVEST Box 216 b \_ EST Box 216 d

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

Consistenza commerciale complessiva accessori:

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Data della valutazione:

15,57 m<sup>2</sup>0,00 m<sup>2</sup>

€. 35.000,00

€. 34.000,00

21/11/2017

ASTE  
GIUDIZIARIE.ittecnico Incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO  
Pagina 2 di 21

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nelle servitù nascenti dalle convenzioni precitate si evidenziano:

- a) quella di passaggio pubblico pedonale e veicolare sulla copertura delle autorimesse, e sulle aree destinate a strada pubblica;
- b) quella di passaggio pubblico e pedonale attinente al porticato sito al Piano Terreno( rispetto al Piazzale Pubblico);
- c) la servitù d'uso a favore degli edifici realizzati nelle aree costituenti parte dell'ambito A sull'ascensore che assicura il collegamento fra il corridoio a quota 118 e la strada pubblica a quota 100;
- d) la servitù a favore degli abitanti degli edifici realizzati su aree costituenti parte dell'edificio A di passaggio pedonale sul corridoio a quota 118.

Per l'esercizio delle predette servitù le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e le spese di gestione, si rimanda a quanto stabilito dalle citate convenzioni del 29/11/1983 e 24/11/1988 e dai regolamenti di condominio e di supercondominio.

L'uso dei corpi scala e relativi ascensori dell'edificio, è steso abitualmente non solo ai condomini proprietari di unità immobiliari con accesso da dette scale, ma anche ai condomini proprietari di unità immobiliari ubicate in altri corpi scala; quanto segue per permettere attraverso un uso appropriato dei passaggi comuni orizzontali e verticali, ubicati a varie quote, il collegamento più comodo e razionale fra le varie parti dell'edificio e sue pertinenze e i vari accessori dello stesso.

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune GENOVA , stipulato il 22/05/1989 a firma di Notaio Andrea Castello ai nn. 57893 di repertorio, registrato il 26/05/1989 a Genova ai nn. 6024, trascritto il 07/06/1989 a Genova ai nn. 9484, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto di Convenzione Edilizia stipulata tra il Comune di Genova ed il Consorzio C.I.G.E - Consorzio Imprenditori Edili Genovesi e consorziati, stipulata il 29/11/1983 a firma di Notaio Giacomo Sciello ai nn. 73575 di repertorio, registrata il 09/12/1983 a Genova ai nn. 222906, trascritta il 15/12/1983 a Genova ai nn. 23696, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Convenzione Edilizia .

Atto di Convenzione Edilizia stipulata tra il Comune di Genova ed il Consorzio C.I.G.E - Consorzio Imprenditori Edili Genovesi e consorziati, redatta ai sensi dell'art.35 della Legge n.865/1971, per la concessione e regolamentazione del diritto di proprietà su aree residenziali costituenti il lotto "1B" a rogito Notaio Giacomo Sciello in data 29 Novembre 83 Rep. n° 73575, registrata a Genova il 9/12/83 al n° 222906 ,trascritto a Genova il 15 dicembre 1983 al n. 23696 del REG . PART. e nuovamente trascritta a seguito di parziale acquisizione di area da parte del Comune di Genova il 27 novembre 1986 ai numeri 31913/22636



Atto di Convenzione Edilizia stipulata tra il Comune di Genova ed il Consorzio C.I.G.E - Consorzio Imprenditori Edili Genovesi e consorziati, stipulata il 24/11/1988 a firma di Notaio Giacomo Sciello , registrata il 09/12/1988 a Genova ai nn. 16176, trascritta il 16/12/1988 a Genova ai nn. 36621/23893, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Modifica Atto di convenzione.

Convenzione aggiuntiva a rogito del Notaio Sciello di Genova in data 24 novembre 1988, registrata il 9 dicembre 1988 a n. 16176 e trascritta a Genova il 16 dicembre 1988 ai numeri 36631/23893, ulteriormente modificata con l'atto a rogito del notaio Giacomo Sciello di Genova in data 8 agosto 1990 repertorio n.85660, registrato il 24 agosto 1990 al numero 9224 e trascritto il 4 ottobre 1990 ai numeri 15434, 15435,15436 del REG.PART.

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 08/07/2015 a firma di Tribunale di Genova ai nn. 98/2015 di repertorio, registrata il 30/07/2015 a Genova ai nn. 8884, trascritta il 12/04/2017 a Genova ai nn. Reg.Gen.n.11833,Reg.Part.n.8111, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di fallimento del Tribunale di Genova

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre Imitazioni d'uso: Nessuna.*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 420,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.732,87</b>
Millesimi condominiali:	<b>3,944</b>

Ulteriori avvertenze:

Area sottoposta a vincolo idrogeologico e idraulici del Piano di Bacino e Centro abitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada nonche centro edificato ai sensi dell art 18 della L. n. 865/1971 - DGC n 36/1994 e ss.mm.ii.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di verbale di assemblea straordinaria (dal 15/06/2001), con atto stipulato il 15/06/2001 a firma di Notaio Andrea Castello ai nn. 80928 di repertorio di repertorio, registrato il 22/06/2001 a Genova, in forza di verbale di assemblea straordinaria.

Con verbale di assemblea straordinaria di cui all'atto ricevuto dal Notaio Andrea Castello di Genova in data 15 giugno 2001, numero 80928 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Genova in data 22 giugno 2001, la predetta " IMPRESA EDILE " modificò la propria denominazione sociale assumendo quella attuale di "

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di convenzione (dal 29/11/1983 fino al 28/10/1997), con atto stipulato il 29/11/1993 a firma di Notaio Giacomo Sciello ai nn. n.73575 di rep. di repertorio, registrato il 09/12/1983 a Genova ai nn. n.22907, trascritto il 15/12/1983 a Genova ai nn. 30712/28696, in forza di atto di convenzione.

Il Comune di Genova ha trasferito in proprietà l'area interessata dalla costruzione al Consorzio Imprenditori Edili Genovesi C.I.G.E. ai sensi del combinato disposto dell'art.35, undicesimo comma della Legge 22/10/1971 n.865 e dell'art. 46 della L.5/8/1978 n.457 per la concessione e regolamentazione del diritto di proprietà su aree residenziali nell'ambito del Piano di Zona di Quarto, Unità operativa " 1B-A4" - " Zona Apparizione Costa d'Orecchia " con atto a rogito Notaio Giacomo Sciello di Genova in data 29 Novembre 1983 n° 73575 di repertorio, registrata a Genova il 9/12/1983 al n° 222906 ,trascritto a Genova il 15 dicembre 1983 al n. 23969 del Reg . Parte e nuovamente trascritto (a seguito di parziale acquisizione di area da parte del Comune di Genova) il 27 novembre 1986 al n. 22636 del Reg Part., modificato con la Convenzione aggiuntiva a rogito del Notaio Sciello di Genova in data 24 novembre 1988, registrata il 9 dicembre 1988 a n. 16176 e trascritta a Genova il 16 dicembre 1988 ai numeri 36631/23893, ulteriormente modificata con l'atto a rogito del notaio Giacomo Sciello di Genova in data 8 agosto 1990 repertorio n.85660, registrato il 24 agosto 1990 al numero 9224 e trascritto il 4 ottobre 1990 ai numeri 15434, 15435,15436 del Reg.Part.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione di immobili da consorzio a consorziato (dal 28/10/1997 fino al 15/06/2001), con atto stipulato il 28/10/1997 a firma di Notaio Andrea Porcile ai nn. 38825 di repertorio, registrato il 14/11/1997 a Genova ai nn. 10860, trascritto il 25/11/1997 a Genova ai nn. reg gen.30266 reg part 20696, in forza di atto di assegnazione di immobili da consorzio a consorziato.

Nota di trascrizione Con l'atto in parola, la Società Consorziata assegnataria ha dichiarato di conoscere le disposizioni di cui art.35 della Legge 22/10/1971 n.865, in particolare le disposizioni di cui al comma 11 nonché ai commi 15,16,17,18 e 19 ( ancorchè questi ultimi abrogati dall'art.23 della Legge 17/2/1992 n.179 ), nonché di conoscere e accettare le convenzioni con il Comune di Genova citate nelle premesse dell'atto, si è obbligata a far accettare il tutto dai propri aventi causa e si è impegnata a non usare e disporre dei box in oggetto in contrasto con le prescrizioni si della Legge 22/10/1971 n.865 e successive modificazioni, sia della predette convenzioni.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Provvedimento del sindaco del Comune di Genova **N. 1515** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di un complesso edilizio consistente in una autorimessa in struttura a due piani al servizio di più caseggiati ricavata al di sotto della piazza pubblica, rilasciata il 25/11/1985 con il n. 1515 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Varianti al progetto n.1515 rilasciata dal Sindaco del Comune di Genova con provvedimento n.300 in data 9 settembre 1986 ; Successivamente con il provvedimento del Sindaco di Genova in data 7 aprile 1993 n.134 e' stato autorizzato l'ampliamento del suddetto complesso destinato ad autorimessa da realizzarsi in conformità del progetto già presentato al Comune di Genova in data 10 marzo 1989, 6 aprile 1989, 22 settembre 1989 e 23 ottobre 1990. In data 20/11/1995 è stata comunicata al Comune di Genova la dichiarazione di fine lavori; In data 10 ottobre 1996 il C.I.G.E. ha richiesto il certificato di agibilità dei box ai sensi del D.P.R. 22/04/1994 n.425 e che da tale data ( come risulta dall'atto di assegnazione del Notaio Andrea Porcile di Genova Rep n. 38825 del 28/10/1997 Registrato a Genova il 14/11/1997 al n. 10860 e Trascritto a Genova il 25/11/1997 Reg gen 30266 Reg Part.20696 ) il Comune di Genova non ha richiesto alcuna documentazione integrativa e pertanto tale agibilità può ritenersi attestata.

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

P.U.C. Piano Urbanistico Comunale vigente, in forza di delibera D.D. n.2015/118.0.0./18 entrato in

vigore il 3.12.2015, l'immobile ricade in zona AC-IU Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN GENOVA VIA DEI CICLAMINI S.N.C, QUARTIERE QUARTO ALTO

### BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A1

**box singolo** a GENOVA Via dei Ciclamini s.n.c, quartiere Quarto Alto, della superficie commerciale di **15,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il sottoscritto Saverio Giardino , Architetto libero professionista, iscritto all' Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al numero 1209 , con studio tecnico sito a Chiavari Corso Genova 24/5, essendo stato nominato quale "professionista di specifica esperienza professionale a cui affidare la stima e la ricognizione dello stato delle proprietà", dall'Illustrissimo Giudice delegato , Dott. Rosario Ammendolia , nella seduta del 01/09/2015 , ha assunto l'incarico di redigere la stima e la ricognizione delle proprietà della Società' s.p.a. in liquidazione con sede legale in Milano, sede operativa in Genova – via dell' Acciaio n.139.

La proprietà immobiliare oggetto della presente perizia riguarda : Box auto in autorimessa interrata (lotto 1 )

Trattasi di box posto al piano primo sottostrada, facente parte di una autorimessa privata che fa parte di un grande complesso residenziale realizzato alla metà degli anni 80 nell'ambito di una lottizzazione convenzionata.

Il presente LOTTO 1 è costituito da un BOX AUTO.

L'unità immobiliare in oggetto è un box auto, posto al piano interrato , avente una superficie netta intera di circa mq. 15,57 .L'altezza interna è articolata su due livelli, per una parte l'altezza risulta pari a ml 2,76 e per la restante porzione risulta pari a ml 4,54.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottostrada 1, interno 241 ex 216 c, ha un'altezza interna di h 2.76 ed h 4.54. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1360 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana QUA, zona censuaria 6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 186,54 Euro, indirizzo catastale: Via dei Ciclamini Box 216 c, piano: S1 ( primo sottostrada ) , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/12/2003 n. 79797.1/2003 in atti dal 04/12/2003 (protocollo n. GE0371201) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA  
Coerenze: SUD Area di manovra condominiale- OVEST Box 216 b \_ EST Box 216 d

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Genova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Geolocalizzazione



Vista panoramica

SERVIZI

- campo da calcio
- municipio
- spazi verde

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



COLLEGAMENTI

- autobus distante 100 ml circa
- autostrada distante 4,7 km circa
- aeroporto distante 23,6 Km tramite autostrada E80
- ferrovia distante 2,5 Km circa



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box posto al piano primo sottostrada, facente parte di una autorimesse privata che fa parte

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

di un grande complesso residenziale realizzato alla metà degli anni 80 nell'ambito di una lottizzazione convenzionata.

L'accesso avviene tramite corsie di manovra comuni ben percorribili.

Le strutture portanti sono in cemento armato, le pareti divisorie interne con le unità adiacenti sono in blocchetti di cemento non intonacato e non tinteggiate; la pavimentazione è in piastrelle di gres rosso 7,5\*15, l'apertura di accesso è dotata di porta basculante in lamiera verniciata con movimento manuale.

L'impianto elettrico è esterno con caralette in PVC, attualmente non è attivo.

Le dimensioni planimetriche del box consentono di parcheggiare un veicolo di medio grandi dimensioni, il soffitto interno, in cemento armato a vista e pannelli predalle, è articolato su due livelli, per una parte ad altezza pari a ml 2,76 e per la restante porzione pari a ml 4,54.

Nella parete interna verso ponente è presente una apertura dotata di griglia metallica che mette in collegamento il box in esame con quello confinante. Nella parte alta della parete più interna sono presenti tubazioni a vista di natura condominiale.

Il box auto non rientra tra le categorie di edifici soggetti a certificazione energetica.

#### **INDICE DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA**

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti Allegati:

Allegato 1 : Cartografia-Ortofoto-Estratto Catastale (vax);

Allegato 2 : Estratto P.U.C. - Norme Tecniche di attuazione;

Allegato 3 : Visure Catastali;

Allegato 4 : Planimetrie Catastali;

Allegato 5 : Piante Stato Attuale;

Allegato 6 : Documentazione Fotografica;

Allegato 7 : Verbale di Sopralluogo;

Allegato 8 : Atti vari;



*corsia di accesso*



*vista interno box*



*vista esterno box*

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
vano interno box	15,57	x	100 %	=	15,57
<b>Totale:</b>	<b>15,57</b>				<b>15,57</b>



planimetria del box stato attuale



planimetria catastale

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

banca dati OMI

Valore minimo: 1.900,00

Valore massimo: 2.700,00

Note: La quotazione OMI è riferita a BOX in stato conservativo normale relativa al 1° semestre 2017, Fascia/zona: Periferica/QUARTO ALTA TUM (V. DEGLI IRIS-V. DELLE ERICHE)

Borsino immobiliare.it

Valore minimo: 1.906,00

Valore massimo: 2.064,00

Tecnico del settore - Ingegnere (26/09/2017)

Valore minimo: 1.800,00

Valore massimo: 2.400,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di valutazione utilizzato si basa sull'utilizzo del procedimento sintetico diretto.

Il procedimento sintetico diretto si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di prezzi per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

I prezzi di riferimento sono scelti in congruo numero, sono riferiti a beni per quanto possibile simili a quello oggetto di valutazione ed infine sono verificabili in tempi prossimi alla data di riferimento della stima.

Per determinare il più probabile valore a base d'asta del bene oggetto di alienazione si è provveduto ad effettuare tutte le possibili ricerche di mercato,

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>35.000,00</b>
-----------------	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 35.000,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 35.000,00</b>
---	---------------------

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La base della valutazione è rappresentata dal valore di mercato del bene.

Per valore di mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni (RICS, VS 3.2).

Il procedimento di stima adottato è il procedimento comparativo, ovvero l'approccio del mercato (Market Approach, IVS 230) fornisce una indicazione del valore raffrontando il cespite in oggetto con cespiti identici o simili, laddove siano disponibili le informazioni sui prezzi.

La comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di superficie commerciale e delle caratteristiche tecnico - economiche.

Nell'ipotesi in cui il bene oggetto di stima presenti significative differenze rispetto ai beni a cui le fonti si riferiscono è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i beni.

La stima di tali coefficienti è effettuata con riferimento alle indicazioni della letteratura specializzata di settore ed il loro valore può essere:

- minore di 1 nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori a quelle del bene di riferimento;
- superiore a 1 nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori a quelle del bene di riferimento;

In ragione dello scopo della stima il procedimento sintetico comparativo viene effettuato con riferimento ai prezzi e stima fornite dalle fonti indirette e quelle dirette. Le fonti indirette sono rappresentate da soggetti che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale.

Le fonti dirette sono rappresentate dagli operatori del settore immobiliare locale che forniscono informazioni qualitative e quantitative sul mercato locale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Genova, ufficio del registro di Genova, conservatoria dei registri immobiliari di Genova, ufficio tecnico di Genova, agenzie: Genova, osservatori del mercato immobiliare immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Borsonoimmobiliare.it, ed

inoltre: Imprese Edili Costruttrici - Figure Professionali Ingegnere Architetto

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A1	box singolo	15,57	0,00	35.000,00	35.000,00
				<b>35.000,00 €</b>	<b>35.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 35.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **2%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 700,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 300,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 34.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 98/2015

**LOTTO 2**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A2** **box singolo** a GENOVA Via dei Ciclamini snc, quartiere Quarto Alto, della superficie commerciale di **14,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il sottoscritto Saverio Giardino , Architetto libero professionista, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al numero 1209 , con studio tecnico sito a Chiavari Corso Genova 24/5, essendo stato nominato quale "professionista di specifica esperienza professionale a cui affidare la stima e la ricognizione dello stato delle proprietà", dall'Illustrissimo Giudice delegato , Dott. Rosario Ammendolia , nella seduta del 01/09/2015 , ha assunto l'incarico di redigere la stima e la ricognizione delle proprietà della Società' s.p.a. in liquidazione con sede legale in Milano, sede operativa in Genova – via dell'Acciaio n.139.

La proprietà immobiliare oggetto della presente perizia riguarda : Box auto in autorimessa interrata (lotto 2 )

Trattasi di box posto al piano primo sottostrada, facente parte di una autorimessa privata che fa parte di un grande complesso residenziale realizzato alla metà degli anni 80 nell'ambito di una lottizzazione convenzionata.

Il presente LOTTO 2 è costituito da un BOX AUTO.

L'unità immobiliare in oggetto è un box auto, posto al piano interrato , avente una superficie netta intera di circa mq. 14,47. L'altezza interna è articolata su due livelli, per una parte l'altezza risulta pari a ml 2,74 e per la restante porzione l'altezza risulta pari a ml 4,56.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottostrada 1, interno 248 ex 217 E, ha un'altezza interna di h 2.74 ed h. 4.56. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1360 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana QUA, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 186,54 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI CICLAMINI SNC, piano: S1 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 08/05/2002 Voltura n. 196046.1/2002 in atti dal 17/06/2002 (protocollo n. 208117) Repertorio n.: 45002 Rogante: NOTAIO PORCILE Sede: GENOVA Registrazione: Sede: RETTIFICA DEI DATI CATASTALI Coerenze: a Nord area di manovra, a Est con il box 247, a Ovest con il box 249

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,47 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 32.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 31.060,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.ittecnico Incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO  
Pagina 12 di 21

Data della valutazione:

21/11/2017

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nelle servitù nascenti dalle convenzioni precitate si evidenziano:

- a) quella di passaggio pubblico pedonale e veicolare sulla copertura delle autorimesse, e sulle aree destinate a strada pubblica;
- b) quella di passaggio pubblico e pedonale attinente al porticato sito al Piano Terreno( rispetto al Piazzale Pubblico);
- c) la servitù d'uso a favore degli edifici realizzati nelle aree costituenti parte dell'ambito A sull'ascensore che assicura il collegamento fra il corridoio a quota 118 e la strada pubblica a quota 100;
- d) la servitù a favore degli abitanti degli edifici realizzati su aree costituenti parte dell'edificio A di passaggio pedonale sul corridoio a quota 118.

Per l'esercizio delle predette servitù le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e le spese di gestione, si rimanda a quanto stabilito dalle citate convenzioni del 29/11/1983 e 24/11/1988 e dai regolamenti di condominio e di supercondominio.

L'uso dei corpi scala e relativi ascensori dell'edificio, è steso abitualmente non solo ai condomini proprietari di unità immobiliari con accesso da dette scale, ma anche ai condomini proprietari di unità immobiliari ubicate in altri corpi scala; quanto segue per permettere attraverso un uso appropriato dei passaggi comuni orizzontali e verticali, ubicati a varie quote, il collegamento più comodo e razionale fra le varie parti dell'edificio e sue pertinenze e i vari accessori dello stesso.

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune GENOVA , stipulato il 22/05/1989 a firma di Notaio Andrea Castello ai nn. 57893 di repertorio, registrato il 26/05/1989 a Genova ai nn. 6024, trascritto il 07/06/1989 a Genova ai nn. 9484, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto di Convenzione Edilizia stipulata tra il Comune di Genova ed il Consorzio C.I.G.E - Consorzio Imprenditori Edili Genovesi e consorziati, stipulata il 29/11/1983 a firma di Notaio Giacomo Sciello ai nn. 73575 di repertorio, registrata il 09/12/1983 a Genova ai nn. 222906, trascritta il 15/12/1983 a Genova ai nn. 23696, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Convenzione Edilizia.

Atto di Convenzione Edilizia stipulata tra il Comune di Genova ed il Consorzio C.I.G.E - Consorzio Imprenditori Edili Genovesi e consorziati, redatta ai sensi dell'art.35 della Legge n.865/1971, per la concessione e regolamentazione del diritto di proprietà su aree residenziali costituenti il lotto "1B" a rogito Notaio Giacomo Sciello in data 29 Novembre 83 Rep. n° 73575, registrata a Genova il 9/12/83 al n° 222906 ,trascritto a Genova il 15 dicembre 1983 al n. 23696 del REG . PART. e nuovamente trascritta a seguito di parziale acquisizione di area da parte del Comune di Genova il 27 novembre



1986 ai numeri 31913/22636

Atto di Convenzione Edilizia stipulata tra il Comune di Genova ed il Consorzio C.I.G.E - Consorzio Imprenditori Edili Genovesi e consorziati, stipulata il 24/11/1988 a firma di Notaio Giacomo Sciello , registrata il 09/12/1988 a Genova ai nn. 16176, trascritta il 16/12/1988 a Genova ai nn. 36621/23893, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da modifica Atto di convenzione.

Convenzione aggiuntiva a rogito del Notaio Sciello di Genova in data 24 novembre 1988, registrata il 9 dicembre 1988 a n. 16176 e trascritta a Genova il 16 dicembre 1988 ai numeri 36631/23893, ulteriormente modificata con l'atto a rogito del notaio Giacomo Sciello di Genova in data 8 agosto 1990 repertorio n.85660, registrato il 24 agosto 1990 al numero 9224 e trascritto il 4 ottobre 1990 ai numeri 15434, 15435,15436 del REG.PART.

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.*

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 08/07/2015 a firma di IL GIUDICE EST.RE Dottor Rosario Ammendolia ai nn. 98/2015 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di fallimento del Tribunale di Genova

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 380,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 1.003,60**

Millesimi condominiali: **3,608**

Ulteriori avvertenze:

Area sottoposta a vincolo idrogeologico e idraulici del Piano di Bacino e Centro abitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada nonche centro edificato ai sensi dell art 18 della L. n. 865/1971 - DGC n 36/1994 e ss.mm.it.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di verbale di assemblea straordinaria (dal 15/06/2001), con atto stipulato il 15/06/2001 a firma di Notaio Andrea Castello ai nn. 80928 di repertorio di repertorio, registrato il 22/06/2001 a Genova, in forza di verbale di assemblea straordinaria.

Con verbale di assemblea straordinaria di cui all'atto ricevuto dal Notaio Andrea Castello di Genova in data 15 giugno 2001, numero 80928 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Genova in data 22 giugno 2001, la predetta " " modificò la propria denominazione sociale assumendo quella attuale di " "

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di convenzione (dal 29/11/1983 fino al 28/10/1997), con atto stipulato il 29/11/1993 a firma di notaio Giacomo Sciello ai nn. 73575 di repertorio, registrato il 09/12/1983 a Genova ai nn. 22907, trascritto il 15/12/1983 a Genova ai nn. 30712/28696, in forza di atto di convenzione.

Il Comune di Genova ha trasferito in proprietà l'area interessata dalla costruzione al Consorzio Imprenditori Edili Genovesi C.I.G.E. ai sensi del combinato disposto dell'art.35, undicesimo comma della Legge 22/10/1971 n.865 e dell'art. 46 della L.5/8/1978 n.457 per la concessione e regolamentazione del diritto di proprietà su aree residenziali nell'ambito del Piano di Zona di Quarto, Unità operativa " 1B-A4" - " Zona Apparizione Costa d'Orecchia " con atto a rogito Notaio Giacomo Sciello di Genova in data 29 Novembre 1983 n° 73575 di repertorio, registrata a Genova il 9/12/1983 al n° 222906 ,trascritto a Genova il 15 dicembre 1983 al n. 23969 del Reg . Parte e nuovamente trascritto (a seguito di parziale acquisizione di area da parte del Comune di Genova) il 27 novembre 1986 al n. 22636 del Reg Part., modificato con la Convenzione aggiuntiva a rogito del Notaio Sciello di Genova in data 24 novembre 1988, registrata il 9 dicembre 1988 a n. 16176 e trascritta a Genova il 16 dicembre 1988 ai numeri 36631/23893, ulteriormente modificata con l'atto a rogito del notaio Giacomo Sciello di Genova in data 8 agosto 1990 repertorio n.85660, registrato il 24 agosto 1990 al numero 9224 e trascritto il 4 ottobre 1990 ai numeri 15434, 15435,15436 del Reg.Part.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione di immobili da consorzio a consorziato (dal 28/10/1997 fino al 15/06/2001), con atto stipulato il 28/10/1997 a firma di Notaio Andrea Porcile ai nn. 38825 di repertorio, registrato il 14/11/1997 a Genova ai nn. 10860, trascritto il 25/11/1997 a Genova ai nn. reg gen.30266 reg part 20696, in forza di atto di assegnazione di immobili da consorzio a consorziato.

Nota di trascrizione Con l'atto in parola, la Società Consorziata assegnataria ha dichiarato di conoscere le disposizioni di cui art.35 della Legge 22/10/1971 n.865, in particolare le disposizioni di cui al comma 11 nonché ai commi 15,16,17,18 e 19 ( ancorchè questi ultimi abrogati dall'art.23 della Legge 17/2/1992 n.179 ), nonché di conoscere e accettare le convenzioni con il Comune di Genova citate nelle premesse dell'atto, si è obbligata a far accettare il tutto dai propri aventi causa e si è impegnata a non usare e disporre dei box in oggetto in contrasto con le prescrizioni si della Legge 22/10/1971 n.865 e successive modificazioni, sia della predette convenzioni.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Provvedimento del sindaco del Comune di Genova **N. 1515** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di un complesso edilizio consistente in una autorimessa in struttura a due piani al servizio di più caseggiati ricavata al di sotto della piazza pubblica, rilasciata il 25/11/1985 con il n. 1515 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Varianti al progetto n.1515 rilasciata dal Sindaco del Comune di Genova con provvedimento n.300 in data 9 settembre 1986 ; Successivamente con il provvedimento del Sindaco di Genova in data 7 aprile 1993 n.134 e' stato autorizzato l'ampliamento del suddetto complesso destinato ad autorimessa da realizzarsi in conformità del progetto già presentato al Comune di Genova in data 10 marzo 1989, 6 aprile 1989, 22 settembre 1989 e 23 ottobre 1990. In data 20/11/1995 è stata comunicata al Comune di Genova la dichiarazione di fine lavori; In data 10 ottobre 1996 il C.I.G.E. ha richiesto il certificato di agibilità dei box ai sensi del D.P.R. 22/04/1994 n.425 e che da tale data ( come risulta dall'atto di assegnazione del Notaio Andrea Porcile di Genova Rep n. 38825 del 28/10/1997 Registrato a Genova il 14/11/1997 al n. 10860 e Trascritto a Genova il 25/11/1997 Reg gen 30266 Reg Part.20696 ) il Comune di Genova non ha richiesto alcuna documentazione integrativa e pertanto tale agibilità può ritenersi attestata.

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

P.U.C. vigente, in forza di delibera D.D. n.2015/118.0.0./18 entrato in vigore il 3.12.2015, l'immobile ricade in zona AC-IU Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GENOVA VIA DEI CICLAMINI SNC, QUARTIERE QUARTO ALTO

### BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A2

**box singolo** a GENOVA Via dei Ciclamini snc, quartiere Quarto Alto, della superficie commerciale di **14,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il sottoscritto Saverio Giardino , Architetto libero professionista, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al numero 1209 , con studio tecnico sito a Chiavari Corso Genova 24/5, essendo stato nominato quale "professionista di specifica esperienza professionale a cui affidare la stima e la ricognizione dello stato delle proprietà" , dall'Illustrissimo Giudice delegato , Dott. Rosario Ammendolia , nella seduta del 01/09/2015 , ha assunto l'incarico di redigere la stima e la ricognizione delle proprietà della Società' s.p.a. in liquidazione con sede legale in Milano, sede operativa in Genova - via dell'Acciaio n.139.

La proprietà immobiliare oggetto della presente perizia riguarda : Box auto in autorimessa interrata (lotto 2 )

Trattasi di box posto al piano primo sottostrada, facente parte di una autorimessa privata che fa parte di un grande complesso residenziale realizzato alla metà degli anni 80 nell'ambito di una lottizzazione convenzionata.

Il presente LOTTO 2 è costituito da un BOX AUTO.

L'unità immobiliare in oggetto è un box auto, posto al piano interrato , avente una superficie netta intera di circa mq. 14,47. L'altezza interna è articolata su due livelli, per una parte l'altezza risulta pari a ml 2,74 e per la restante porzione l'altezza risulta pari a ml 4,56.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottostrada 1, interno 248 ex 217 E, ha un'altezza interna di h 2.74 ed h. 4.56. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1360 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana QUA, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 186,54 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI CICLAMINI SNC, piano: S1 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 08/05/2002 Voltura n. 196046.1/2002 in atti dal 17/06/2002 (protocollo n. 208117) Repertorio n.: 45002 Rogante: NOTAIO PORCILE Sede: GENOVA Registrazione: Sede: RETTIFICA DEI DATI CATASTALI Coerenze: a Nord area di manovra, a Est con il box 247, a Ovest con il box 249

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Genova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Geolocalizzazione



Vista panoramica

SERVIZI

- campo da calcio
- municipio
- spazi verde

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



COLLEGAMENTI

- autobus di distante 100 ml circa
- autostrada di distante 4,7 km circa
- aeroporto distante 23,6 km tramite autostrada E80
- ferrovia di distante 2,5 km circa



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- luminosità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Trattasi di box posto al piano primo sottostrada, facente parte di una autorimessa privata che fa parte di un grande complesso residenziale realizzato alla metà degli anni 80 nell'ambito di una lottizzazione convenzionata.

L'accesso avviene tramite corsie di manovra comuni ben percorribili.

Le strutture portanti sono in cemento armato, le pareti divisorie interne con le unità adiacenti sono in blocchetti di cemento non intonacato e non tinteggiate; la pavimentazione è in piastrelle di gres rosso 7,5\*15, l'apertura di accesso è dotata di porta basculante in lamiera verniciata con movimento manuale.

L'impianto elettrico è esterno con canalette in PVC, attualmente non è attivo. Le dimensioni planimetriche del box consentono di parcheggiare un veicolo di medio grandi dimensioni, il soffitto interno, in cemento armato a vista e pannelli predalle, è articolato su due livelli, per una parte ad altezza pari a ml 2,74 e per la restante porzione pari a ml 4,56.

Nella parete interna verso levante è presente una apertura dotata di griglia metallica che mette in collegamento il box in esame con quello confinante. Nella parte alta della parete più interna sono presenti tubazioni a vista di natura condominiale.

Il box auto non rientra tra le categorie di edifici soggetti a certificazione energetica.

#### INDICE DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti Allegati:

Allegato 1 : Cartografia-Ortofoto-Estratto Catastale (vax);

Allegato 2 : Estratto P.U.C. - Norme Tecniche di attuazione;

Allegato 3 : Visure Catastali;

Allegato 4 : Planimetrie Catastali;

Allegato 5 : Piante Stato Attuale;

Allegato 6 : Documentazione Fotografica;

Allegato 7 : Verbale di Sopralluogo;

Allegato 8 : Atti vari;



vista box dall'area di manovra



vista interno box



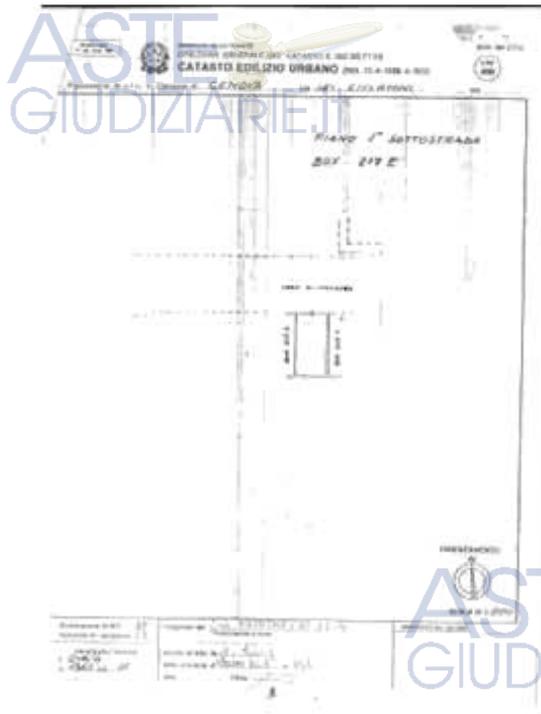
vista particolare per doppia altezza

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	14,47	x	100 %	=	14,47
<b>Totale:</b>	<b>14,47</b>				<b>14,47</b>



planimetria catastale



planimetria stato attuale

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima *a corpo*.

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

banca dati OMI

Valore minimo: 1.900,00

Valore massimo: 2.700,00

Note: La quotazione OMI è riferita a BOX in stato conservativo normale relativa al 1 semestre 2017, Fascia/zona: Periferica/QUARTO ALTA T.U.M (V.DEGLI IRIS-V.DELLE ERICHE)

Borsino immobiliare.it

Valore minimo: 1.920,00

Valore massimo: 2.080,00

Tecnico del settore - Ingegnere (26/09/2017)

Valore minimo: 1.800,00

Valore massimo: 2.400,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di valutazione utilizzato si basa sull'utilizzo del procedimento sintetico diretto.

Il procedimento sintetico diretto si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di prezzi per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

I prezzi di riferimento sono scelti in congruo numero, sono riferiti a beni per quanto possibile simili a quello oggetto di valutazione ed infine sono verificabili in tempi prossimi alla data di riferimento della stima.

Per determinare il più probabile valore a base d'asta del bene oggetto di alienazione si è provveduto ad effettuare tutte le possibili ricerche di mercato.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>32.000,00</b>
-----------------	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 32.000,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 32.000,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La base della valutazione è rappresentata dal valore di mercato del bene.

Per valore di mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni (RICS, VS 3.2).

Il procedimento di stima adottato è il procedimento comparativo, ovvero l'approccio del mercato (Market Approach, IVS 230) fornisce una indicazione del valore raffrontando il cespite in oggetto con cespiti identici o simili, laddove siano disponibili le informazioni sui prezzi.

La comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di superficie commerciale e delle caratteristiche tecnico – economiche.

Nell'ipotesi in cui il bene oggetto di stima presenti significative differenze rispetto ai beni a cui le fonti si riferiscono è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i beni.

La stima di tali coefficienti è effettuata con riferimento alle indicazioni della letteratura specializzata di settore ed il loro valore può essere:

- minore di 1 nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori a quelle del bene di riferimento;
- superiore a 1 nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori a quelle del bene di riferimento;

In ragione dello scopo della stima il procedimento sintetico comparativo viene effettuato con riferimento ai prezzi e stima fornite dalle fonti indirette e quelle dirette. Le fonti indirette sono rappresentate da soggetti che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale.

Le fonti dirette sono rappresentate dagli operatori del settore immobiliare locale che forniscono informazioni qualitative e quantitative sul mercato locale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Genova, ufficio del registro di Genova, conservatoria dei registri immobiliari di Genova, ufficio tecnico di Genova, agenzie: Genova, osservatori del mercato immobiliare immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Borsoniimmobiliare.it, ed

inoltre: Imprese Edili Costruttrici - Figure Professionali Ingegnere Architetto

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A2	box singolo	14,47	0,00	32.000,00	32.000,00
				<b>32.000,00 €</b>	<b>32.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 640,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 300,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 31.060,00**

data 21/11/2017

il tecnico incaricato  
Architetto SAVERIO GIARDINO