

R.E. 285/2022

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII°

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

Procedura di esproprio promossa da:

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

  
Creditore procedente

contro

  
Debitori eseguiti

G.E.: dott. Balba

**RELAZIONE DI STIMA**

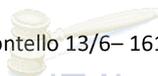
**Immobile: Genova, Via Guido Agosti 49/60**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

Tecnico Incaricato: arch. Silvia Ronzitti

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n. 2397

Con studio in Via Montello 13/6– 16137 GENOVA – Cell. 347.9187021

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 



**LOTTO UNICO:** box in Genova, Via Guido Agosti 49/60.

### **1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Genova, facente parte di un complesso immobiliare costituito esclusivamente da box, indicato con il civ. 49 interno 60 di via Guido Agosti e più precisamente:

- Box posto al piano terra (**Allegati da B.1. a B.10**)

#### 1.1 - Dati tecnici:

BOX: 19,00 mq. (superficie lorda commerciale)

#### 1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq. (19,00 x 1) = 19,00 mq.

#### 1.3 – Identificativi catastali

Il **box** risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a:

- [REDACTED], per la quota di 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale con [REDACTED]
- [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale con [REDACTED]

con i seguenti dati:

- Sezione **COR**, foglio **78**, mappale **1148**, sub. **60** – Via Guido Agosti 49/60 - piano **terra** - categoria **C/6** – zona censuaria **A/1** - consistenza **19 mq** - R.C. **€. 65,74**;

#### 1.4 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale del 11/07/2012 (**Allegato A.1**) a mani dello scrivente, non si sono riscontrate difformità.

#### 1.5 – Confini

L'immobile confina:

- a nord: con altro box;
- ad est: con altro box;
- a sud: corsia di manovra;

- ad ovest: con altro box;
- sopra: con copertura;



## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

### Caratteristiche zona:

zona periferica con scarsa disponibilità di posteggio.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il quartiere è densamente popolato, ma discretamente servito con negozi al dettaglio, centri commerciali e spazi per attività sportive.



### Collegamenti pubblici:

stazione ferroviaria di Genova Cornigliano a 1 Km. La zona è servita dai mezzi pubblici.

## **3. STATO DI POSSESSO**

L'immobile risulta libero.



## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- Iscrizione n. 21908/5386 del 09/05/2006 ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/05/2006 numero di repertorio 56186/18801, Notaio Noli Angelo, sede Genova, a favore



non datore di ipoteca, capitale € 2.145.000,00, durata 15 anni. Grava su terreno in Genova, Foglio 78, Particella 142.

N.B. a margine risulta:

- \* Annotazione ad iscrizione n. 10921/831 del 13/05/2014 derivante da frazionamento in quota del 16/04/2014, notaio Angelo Noli, sede Genova,



numero di Repertorio 62461/23561, Sezione Urbana COR, Foglio 78, Particella 1148, Subalterno 60, quota di capitale € 26.815,00 montante di € 53.630,00;

- Trascrizione n. 26019/19269 del 13/07/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 17/05/2022, numero di Repertorio 4835 emesso da Uff. Giud. Corte d'Appello di Genova, Sede Genova a favore

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] grava su Genova Sezione Pegli Voltri, Sezione Urbana COR, Foglio 78, Particella 1148, Sub. 60.

#### 4.1. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.1.1. di conformità urbanistico edilizia: -----

4.2.2. di conformità catastale: €. -----

In data 06/07/2018 e in data 11/05/2022 sono stati deliberati lavori di ripristino e completamento per un totale di € 164.407,73. Il box n. 60, oggetto della presente relazione, concorre alla spesa per **9,137 millesimi**. La quota di spesa attribuita è di **€ 2.446,63** ad oggi non versata.

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

Le spese ordinarie di gestione per gli esercizi 2019/2020/2021 ammontano ad **€ 147,00** ad oggi non versate.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

##### 6.1 Attuali proprietari

In ordine all'immobile innanzi descritto si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

[REDACTED] (in regime di comunione legale dei beni), l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del 07/09/2016, numero repertorio 139450/31799, notaio Aurelio Morello, sede Genova, trascritto il 29/09/2016 nn. 28381/20256, da potere di [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]. l'area su cui sorge l'immobile, in catasto già Foglio 78, Partt. 1053-1060, era così pervenuta:

- in parte (la part. 1060) per atto di compravendita del 04/02/2008, numero di repertorio 58423/20470, notaio Noli Angelo, sede Genova, trascritto il 07/02/2008 nn. 4081/2465, da potere di [REDACTED]
- in parte (la part. 1053) per atto di compravendita del 19/03/2008, numero di repertorio 58570/20596, notaio Noli Angelo, sede Genova, trascritto il 26/03/2008 nn. 9843/5770, da potere [REDACTED]

[REDACTED]

immobili erano così pervenuti:

- in parte (la part. 1060) per atto di vendita notaio Lodovico Borsotto del 09/06/1938, trascritto il 28/06/1938 al n. 5185;
- in parte (la part. 1053) per atto di compravendita del 04/03/2008, numero di repertorio 58536/20571, notaio Noli Angelo, sede Genova, trascritto il 11/03/2008 nn. 7814/4571, da potere [REDACTED]

Nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento non si rilevano ulteriori provenienti a favore [REDACTED] riguardanti il suddetto immobile.

Si segnala locazione ultranovennale del 22/01/2016, numero repertorio 75523/33599, notaio Di Paolo Massimo, sede Genova, trascritta il 19/02/2016 ai nn. 4703/3418, a favore di [REDACTED] 08/02/1955 e Pedone Fico [REDACTED]

[REDACTED], avente per oggetto, fra gli altri, l'immobile in Genova, Sezione Pegli Voltri, Sezione Urbana COR, Fg 78, Particella 1148, Sub. 60.



## **7. REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato in seguito a pratica edilizia n. 254/1992 del 29/07/1992 del Comune di Genova, decreto di agibilità n. 162 del 14/08/2013.

Il decreto di agibilità parziale si riferisce al solo piano posto alla quota +11,00 dell'autorimessa.

Inoltre sono presenti i seguenti provvedimenti:

- Accordi tra la proprietà e la Conferenza dei Servizi.

Prot. N. 4171/2005, data prot. 28/07/2005;

Determinazione conclusiva Conferenza dei Servizi.

Richiedente: [REDACTED]

Provvedimento n. 22 del 26/03/2009;

- Sanatoria per il mantenimento di modifica della copertura e recinzione.

Richiedente [REDACTED]

Prot. N. 7564/2012, data prot. 26/11/2012;

- Conferenza dei servizi (C.D.S.) – Realizzazione di autorimessa interrata con soprastante piazza ad uso pubblico. Approvazione di opere realizzate in parziale difformità al provvedimento autorizzativo 2009/118,18,0/22 e variante in corso d'opera.

Richiedente [REDACTED]

Prot. N. 269/2013, data prot. 17/01/2013;

Provvedimento n. 55 del 03/07/2013;

## **8. INDAGINE URBANISTICA**

Rispetto alla cartografia del P.U.C. definitivo 2015 adottato con DCC n. 8/2015 in salvaguardia il fabbricato è ricompreso in zona SIS-S (Servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici).

## **9. VINCOLI**

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico, e non è vincolato dalla parte III° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (bellezza d'insieme).



**10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE****Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali:	travi e pilastri in cemento armato - condizioni: buone
Solai:	misto
Copertura	tipologia: a giardino pubblico
Scale:	ubicazione: esterna

**Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim/ne esterna:	battuto di cemento – condizioni: buone
Pareti esterne:	rivestimento: intonaco in arenino alla genovese e cemento armato a vista - condizioni: scarse
Pavimenti:	battuto di cemento - condizioni: buone
Pareti:	in gasbeton tinteggiate

**Impianti:**

Elettrico:	con canaline esterne
Fognatura:	sistema di smaltimento acque meteoriche
Idrico:	non presente
Antincendio	non presente

Con riferimento all'attestato di prestazione energetica si allega dichiarazione di insussistenza considerata la tipologia di immobile (**Allegato C**).

Nota: la struttura versa in uno stato di abbandono. Sono già stati deliberati e quantificati i lavori per la messa in pristino come meglio specificato nel capitolo 4.1.

**11. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA****11.1. Criteri di Stima**

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento,

del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

### 11.2. Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P.;
- acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

### 11.3. Stima del valore a base d'asta

#### **Valori OMI:**

minimo 950,00 €/mq – Massimo 1400,00 €/mq (riferiti al 1° semestre 2022) – zona periferica.

In considerazione dello stato di abbandono del complesso e la grande disponibilità di box all'asta si ritiene di applicare un valore di riferimento a mq. inferiore rispetto ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

**Lotto unico:** box della superficie virtuale pari a mq. 19,00.

(mq. 19,00 x €/mq. 800,00) = €. 15.200,00

**Valore dell'immobile: €. 15.200,00 (quindicimiladuecento/00)**

Valore a base d'asta decurtato del coefficiente correttivo posto come incentivo d'asta (5%) e arrotondato per eccesso:

**Valore a base d'asta per la quota di 1/1:**

**€. 14.500,00 (quattordicimilacinquecento/00)**



