
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Ing. Cortinois Marco, nel Fallimento 7/2022 - IMPRESA MILICI S.r.l.

Via Brigata Liguria 105R/9° - Via Brigata Liguria 103R/4

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Genova (GE) - via Brigata Liguria 105R, interno 9A, piano 3.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Brigata Liguria 103R, interno 4, piano T	4
Lotto Unico	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Genova (GE) - via Brigata Liguria 105R, interno 9A, piano 3.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Brigata Liguria 103R, interno 4, piano T	5
Confini	5
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Genova (GE) - via Brigata Liguria 105R, interno 9A, piano 3.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Brigata Liguria 103R, interno 4, piano T	5
Consistenza	6
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Genova (GE) - via Brigata Liguria 105R, interno 9A, piano 3.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Brigata Liguria 103R, interno 4, piano T	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Genova (GE) - via Brigata Liguria 105R, interno 9A, piano 3.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Brigata Liguria 103R, interno 4, piano T	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Genova (GE) - via Brigata Liguria 105R, interno 9A, piano 3.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Brigata Liguria 103R, interno 4, piano T	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Genova (GE) - via Brigata Liguria 105R, interno 9A, piano 3.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Brigata Liguria 103R, interno 4, piano T	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Genova (GE) - via Brigata Liguria 105R, interno 9A, piano 3.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Brigata Liguria 103R, interno 4, piano T	9
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Genova (GE) - via Brigata Liguria 105R, interno 9A, piano 3.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Brigata Liguria 103R, interno 4, piano T	9
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Genova (GE) - via Brigata Liguria 105R, interno 9A, piano 3.....	10

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Brigata Liguria 103R, interno 4, piano T	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Genova (GE) - via Brigata Liguria 105R, interno 9A, piano 3.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Brigata Liguria 103R, interno 4, piano T	12
Normativa urbanistica.....	13
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Genova (GE) - via Brigata Liguria 105R, interno 9A, piano 3.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Brigata Liguria 103R, interno 4, piano T	13
Regolarità edilizia.....	13
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Genova (GE) - via Brigata Liguria 105R, interno 9A, piano 3.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Brigata Liguria 103R, interno 4, piano T	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Genova (GE) - via Brigata Liguria 105R, interno 9A, piano 3.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Brigata Liguria 103R, interno 4, piano T	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Fallimento 7/2022 - IMPRESA MILICI S.r.l.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 262.000,00	18

INCARICO

A seguito di istanza del Curatore del 18/10/2022 e relativa autorizzazione del G.D., il sottoscritto Ing. Cortinois Marco, [REDACTED], veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - via Brigata Liguria 105R, interno 9A, piano 3
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Brigata Liguria 103R, interno 4, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BRIGATA LIGURIA 105R, INTERNO 9A, PIANO 3

Ufficio sito in Genova, via Brigata Liguria 105R, interno 9A, posto al terzo piano con ascensore di edificio di 4 piani fuori terra ad uso prevalentemente terziario edificato nella prima metà del '900, ristrutturato negli anni '80, in seguito variato.

Unità composta da ingresso in corridoio, sei stanze adibite ad uffici e un bagno con antibagno.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BRIGATA LIGURIA 103R, INTERNO 4, PIANO T

Posto auto sito in Genova, via Brigata Liguria 103R, interno 4, posto al piano terra di edificio edificato nella prima metà del '900 adiacente all'immobile Bene 1.

Posto auto singolo in autorimessa con accesso carrabile da via Brigata Liguria soggetto a vincolo permanente di destinazione d'uso e di asservimento a servizio delle unità immobiliari del fabbricato in oggetto.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - via Brigata Liguria 105R, interno 9A, piano 3
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Brigata Liguria 103R, interno 4, piano T

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BRIGATA LIGURIA 105R, INTERNO 9A, PIANO 3

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- IMPRESA MILICI S.r.l. (Proprietà 1/1)
████████████████████

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- IMPRESA MILICI S.r.l. (Proprietà 1/1)

Fallimento n. 7/2022

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BRIGATA LIGURIA 103R, INTERNO 4, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- IMPRESA MILICI S.r.l. (Proprietà 1/1)
████████████████████

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- IMPRESA MILICI S.r.l. (Proprietà 1/1)

Fallimento n. 7/2022

CONFINI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BRIGATA LIGURIA 105R, INTERNO 9A, PIANO 3

L'unità confina, da nord in senso orario: muri perimetrali su distacco, unità int. 9B, vano scala, muri perimetrali su distacco

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BRIGATA LIGURIA 103R, INTERNO 4, PIANO T

L'unità confina, da nord in senso orario: corsia di manovra autorimessa, posto auto n° 3, muri perimetrali, posto auto n° 5

CONSISTENZA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BRIGATA LIGURIA 105R, INTERNO 9A, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	122,00 mq	145,00 mq	1	145,00 mq	3,70 m	3
Totale superficie convenzionale:				145,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BRIGATA LIGURIA 103R, INTERNO 4, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	15,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	3,45 m	T
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BRIGATA LIGURIA 105R, INTERNO 9A, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/06/2009 al 09/12/2010	IMPRESA MILICI S.R.L.Sede in GENOVA (GE)	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 108, Part. 22, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 8,5 Rendita € 3.797,25 Piano 3
Dal 17/06/2009 al 09/12/2010	IMPRESA MILICI S.R.L.Sede in GENOVA (GE)	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 108, Part. 22, Sub. 71, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 1 Rendita € 446,76

		Piano 3
Dal 09/12/2010 al 05/07/2019	IMPRESA MILICI S.R.L.Sede in GENOVA (GE)	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 108, Part. 22, Sub. 72, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 10 Superficie catastale 198 mq Rendita € 4.467,35 Piano 3
Dal 05/07/2019 al 16/05/2023	IMPRESA MILICI S.R.L.Sede in GENOVA (GE)	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 108, Part. 22, Sub. 96, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 7 Superficie catastale 145 mq Rendita € 3.127,15 Piano 3

Il 09/12/2010 sono stati fusi i subb 71 e 12 costituendo il sub 72 che il 05/07/2019 è stato diviso dando vita al sub. 96

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BRIGATA LIGURIA 103R, INTERNO 4, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 01/08/2005	████████████████████ ████████████████████ proprietario per 1/1.	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 108, Part. 22, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6 Superficie catastale 418 mq Rendita € 3.022,31 Piano T
Dal 01/08/2005 al 11/07/2006	████████████████████ proprietario per 1/1.	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 108, Part. 22, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6 Superficie catastale 418 mq Rendita € 3.022,31 Piano T
Dal 11/07/2006 al 28/02/2007	████████████████████ ████████████████████ proprietario per 1/1.	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 108, Part. 22, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6 Superficie catastale 418 mq Rendita € 3.022,31 Piano T
Dal 28/02/2007 al 18/02/2008	████████████████████ ████████████████████ proprietario per 1/1.	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 108, Part. 22, Sub. 47, Zc. 1 Categoria C6 Cl.7 Superficie catastale 15 mq Rendita € 126,27 Piano T
Dal 18/02/2008 al 17/06/2009	████████████████████ ████████████████████ proprietario per 1/1.	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 108, Part. 22, Sub. 47, Zc. 1 Categoria C6 Cl.9 Superficie catastale 15 mq Rendita € 171,21 Piano T

Dal 17/06/2009 al 05/06/2023	IMPRESA MILICI S.R.L.Sede in GENOVA (GE), proprietario per 1/1.	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 108, Part. 22, Sub. 47, Zc. 1 Categoria C6 Cl.9 Superficie catastale 15 mq Rendita € 171,21 Piano T
------------------------------	---	---

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BRIGATA LIGURIA 105R, INTERNO 9A, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEA	108	22	96	1	A10	4	7	145 mq	3127,15 €	3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Nella visura l'immobile viene identificato con il numero interno 9, anziché 9A già parte dell'int. 9.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BRIGATA LIGURIA 103R, INTERNO 4, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEA	108	22	47	1	C6	9		15 mq	171,21 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BRIGATA LIGURIA 105R, INTERNO 9A, PIANO 3

L'unità immobiliare si presenta in stato di manutenzione corrente per il tipo d'uso, finiture di tipo economico, si nota la presenza di alcuni intonaci ammalorati.

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta allacciato all'impianto di riscaldamento condominiale, dotato di infissi datati in PVC e vetrocamera, chiusure con tapparelle, pavimentazione prevalentemente in parquet e piastrelle nel bagno e in una stanza, pareti tinteggiate da rinnovare.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BRIGATA LIGURIA 103R, INTERNO 4, PIANO T

Il posto auto identificato con il n° 4 è delimitato da strisce di vernice gialla tra i pilastri presenti nell'autorimessa e un muro perimetrale. Stato manutentivo corrente per il tipo d'uso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BRIGATA LIGURIA 105R, INTERNO 9A, PIANO 3

L'appartamento, posto al terzo piano di edificio costruito nella prima metà del '900, ristrutturato negli anni '80 e poi variato, in discreto stato conservativo, dotato di ascensore, è costituito da ingresso in corridoio, sei stanze adibite ad uffici, un bagno con antibagno.

Le strutture dell'edificio di semplice architettura uso terziario risultano in cemento armato con tamponamenti in laterizio, le finiture esterne sono in discrete condizioni manutentive.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BRIGATA LIGURIA 103R, INTERNO 4, PIANO T

Le strutture dell'edificio in cui è situato il posto auto risultano in cemento armato con tamponamenti in laterizio, le finiture esterne sono in discrete condizioni manutentive.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BRIGATA LIGURIA 105R, INTERNO 9A, PIANO 3

Nell'immobile risultano presenti arredi dell'Impresa Milici fallita.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BRIGATA LIGURIA 103R, INTERNO 4, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BRIGATA LIGURIA 105R, INTERNO 9A, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/10/1991 al 01/08/2005	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	25/10/1991	51699	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	18/11/1991		19205
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Bologna	08/11/1991	10366			
Dal 01/08/2005 al 11/07/2006	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	01/08/2005	30668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	02/08/2005		24288
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Bologna	04/08/2005	6328			
Dal 11/07/2006 al 17/06/2009	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	11/07/2006	130962	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/08/2006		25669
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Alessandria	09/08/2006	4079			
Dal 17/06/2009 al 16/05/2023	IMPRESA MILICI S.R.L.Sede in GENOVA (GE), proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	17/06/2009	11617	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BRIGATA LIGURIA 103R, INTERNO 4, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/10/1991 al 01/08/2005	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	25/10/1991	51699	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	18/11/1991		19205
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Bologna	08/11/1991	10366			
Dal 01/08/2005 al 11/07/2006	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	01/08/2005	30668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	02/08/2005		24288
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Bologna	04/08/2005	6328			
Dal 11/07/2006 al 17/06/2009	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	[REDACTED]	11/07/2006	130962	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/08/2006		25669
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Alessandria	09/08/2006	4079	
Dal 17/06/2009 al 05/06/2023	IMPRESA MILICI S.R.L. Sede in GENOVA (GE), proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	17/06/2009	11617	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BRIGATA LIGURIA 105R, INTERNO 9A, PIANO 3

Nell'atto di provenienza sono segnalati:

- Servitù di elettrodotto inamovibile
- Regolamento di Condominio registrato portante divieti e obblighi

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BRIGATA LIGURIA 103R, INTERNO 4, PIANO T

Il posto auto è compreso in una autorimessa asservita con vincolo permanente d'uso a parcheggio a servizio dello stabile di cui è parte con atto di asservimento registrato il 14/12/1990 n° 12457 trascritto il 27/12/1990 n° 30117 allegato.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BRIGATA LIGURIA 105R, INTERNO 9A, PIANO 3

PUC - zona AC-IU - Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BRIGATA LIGURIA 103R, INTERNO 4, PIANO T

PUC - zona AC-IU - Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BRIGATA LIGURIA 105R, INTERNO 9A, PIANO 3

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Agibilità n° 108 del 25/06/2008

Si segnalano le seguenti pratiche edilizie

- Concessione Edilizia in Sanatoria n° C-167 del 06/10/1987
- Concessione Edilizia n° 210 del 23/05/1988
- Concessione Edilizia Variante n° 19 del 25/10/1990
- Comunicazione ex art. 26 L. 47/85 del 25/03/2003
- D.I.A. n° 1232 del 22/02/2007
- D.I.A. n° 1930 del 23/03/2007
- D.I.A. n° 2930 del 26/05/2009
"Nuova distribuzione spazi interni e realizzazione di nuova unità immobiliare"
- D.I.A. n° 3492 del 22/06/2009
"Restauro e risanamento"
- D.I.A. n° 7908 del 16/12/2010
"Fine lavori"
- C.I.L.A. n° 5638 del 2019
"Manutenzione straordinaria (leggera)"

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A.P.E. n° 25067 scadenza 10/07/2029

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BRIGATA LIGURIA 103R, INTERNO 4, PIANO T

La costruzione del fabbricato è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'autorimessa che comprende il posto auto è dotata di Agibilità n° 108 del 25/06/2008

Si segnalano le seguenti pratiche edilizie riguardanti il fabbricato

- Concessione Edilizia in Sanatoria n° C-167 del 06/10/1987
- Concessione Edilizia n° 210 del 23/05/1988
- Concessione Edilizia Variante n° 19 del 25/10/1990

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BRIGATA LIGURIA 105R, INTERNO 9A, PIANO 3

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Immobile dotato di Regolamento Condominiale registrato il 09/05/2007 n° 3985 trascritto il 15/05/2007 RP n° 11234 portante, vincoli, oneri e divieti.

L'Amministrazione del Condominio c/o ██████████ trasmette la situazione contabile allegata in calce alla presente, nota alla Curatela.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BRIGATA LIGURIA 103R, INTERNO 4, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Immobile dotato di Regolamento Condominiale registrato il 09/05/2007 n° 3985 trascritto il 15/05/2007 RP n° 11234 portante, vincoli, oneri e divieti.

L'Amministrazione del Condominio c/o ██████████ trasmette la situazione contabile allegata in calce alla presente, nota alla Curatela.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - via Brigata Liguria 105R, interno 9A, piano 3
Ufficio sito in Genova, via Brigata Liguria 105R, interno 9A, posto al terzo piano con ascensore di edificio di 4 piani fuori terra ad uso prevalentemente terziario edificato nella prima metà del '900, ristrutturato negli anni '80, in seguito variato. Unità composta da ingresso in corridoio, sei stanze adibite ad uffici e un bagno con antibagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 22, Sub. 96, Zc. 1, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 232.000,00

Dati O.M.I. - Agenzia delle Entrate

Zona B1 - Centro Portoria - Uffici - Min. 1.350 €/mq - Max 2.050 €/mq - Med. 1.700 €/mq

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Brigata Liguria 103R, interno 4, piano T
Posto auto sito in Genova, via Brigata Liguria 103R, interno 4, posto al piano terra di edificio edificato nella prima metà del '900 adiacente all'immobile Bene 1. Posto auto singolo in autorimessa con accesso carrabile da via Brigata Liguria soggetto a vincolo permanente di destinazione d'uso e di asservimento a servizio delle unità immobiliari del fabbricato in oggetto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 22, Sub. 47, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 30.000,00
Dati O.M.I. - Agenzia delle Entrate
Zona B1 - Centro Portoria - Posti auto - Min. 1.950 €/mq - Max 2.900 €/mq - Med. 2.425 €/mq

Per la determinazione dei prezzi unitari assunti si rimanda ai comparabili allegati tratti dalla Banca Dati O.M.I. e da offerte commerciali in zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Genova (GE) - via Brigata Liguria 105R, interno 9A, piano 3	145,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 232.000,00	100,00%	€ 232.000,00
Bene N° 2 - Posto auto Genova (GE) - via Brigata Liguria 103R, interno 4, piano T	15,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 30.000,00	100,00%	€ 30.000,00
				Valore di stima:	€ 262.000,00

Valore di stima: € 262.000,00

Valore finale di stima: € 262.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 26/10/2023

Il C.T.U.
Ing. Cortinois Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - via Brigata Liguria 105R
- ✓ Altri allegati - APE via Brigata Liguria 105R
- ✓ Altri allegati - Atto asservimento
- ✓ Atto di provenienza - via Brigata Liguria 105R
- ✓ Altri allegati - Comparabili via Brigata Liguria 105R
- ✓ Altri allegati - Documentazione Contabile via Brigata Liguria 105R
- ✓ Altri allegati - Normativa PUC
- ✓ Altri allegati - OMI via Brigata Liguria 105R uffici
- ✓ Altri allegati - OMI via Brigata Liguria 103R posto auto
- ✓ Planimetrie catastali - via Brigata Liguria 105R ufficio
- ✓ Planimetrie catastali - via Brigata Liguria 103R posto auto
- ✓ Visure e schede catastali - via Brigata Liguria 105R ufficio
- ✓ Visure e schede catastali - via Brigata Liguria 103R posto auto
- ✓ Altri allegati - Pratica 2930 09
- ✓ Altri allegati - Pratiche 3492 09 e 7908 10
- ✓ Altri allegati - Pratica 5638 19
- ✓ Documentazione fotografica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - via Brigata Liguria 105R, interno 9A, piano 3
Ufficio sito in Genova, via Brigata Liguria 105R, interno 9A, posto al terzo piano con ascensore di edificio di 4 piani fuori terra ad uso prevalentemente terziario edificato nella prima metà del '900, ristrutturato negli anni '80, in seguito variato. Unità composta da ingresso in corridoio, sei stanze adibite ad uffici e un bagno con antibagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 22, Sub. 96, Zc. 1, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: PUC - zona AC-IU - Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Brigata Liguria 103R, interno 4, piano T
Posto auto sito in Genova, via Brigata Liguria 103R, interno 4, posto al piano terra di edificio edificato nella prima metà del '900 adiacente all'immobile Bene 1. Posto auto singolo in autorimessa con accesso carrabile da via Brigata Liguria soggetto a vincolo permanente di destinazione d'uso e di asservimento a servizio delle unità immobiliari del fabbricato in oggetto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 22, Sub. 47, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: PUC - zona AC-IU - Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico

Prezzo base d'asta: € 262.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 7/2022 - IMPRESA MILICI S.R.L.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 262.000,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Brigata Liguria 105R, interno 9A, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 22, Sub. 96, Zc. 1, Categoria A10	Superficie	145,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in stato di manutenzione corrente per il tipo d'uso, finiture di tipo economico, si nota la presenza di alcuni intonaci ammalorati. All'atto del sopralluogo l'immobile risulta allacciato all'impianto di riscaldamento condominiale, dotato di infissi datati in PVC e vetrocamera, chiusure con tapparelle, pavimentazione prevalentemente in parquet e piastrelle nel bagno e in una stanza, pareti tinteggiate da rinnovare.		
Descrizione:	Ufficio sito in Genova, via Brigata Liguria 105R, interno 9A, posto al terzo piano con ascensore di edificio di 4 piani fuori terra ad uso prevalentemente terziario edificato nella prima metà del '900, ristrutturato negli anni '80, in seguito variato. Unità composta da ingresso in corridoio, sei stanze adibite ad uffici e un bagno con antibagno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Nell'immobile risultano presenti arredi dell'Impresa Milici fallita.		

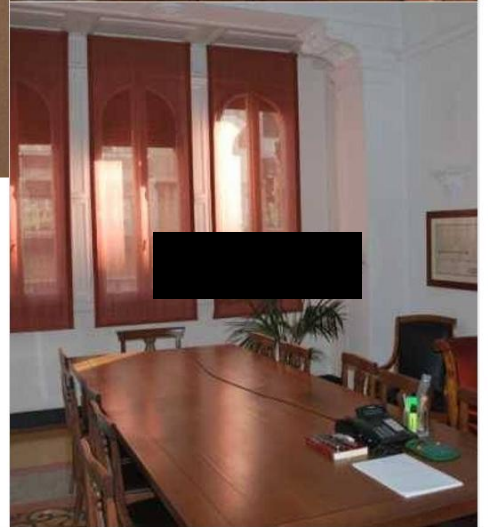
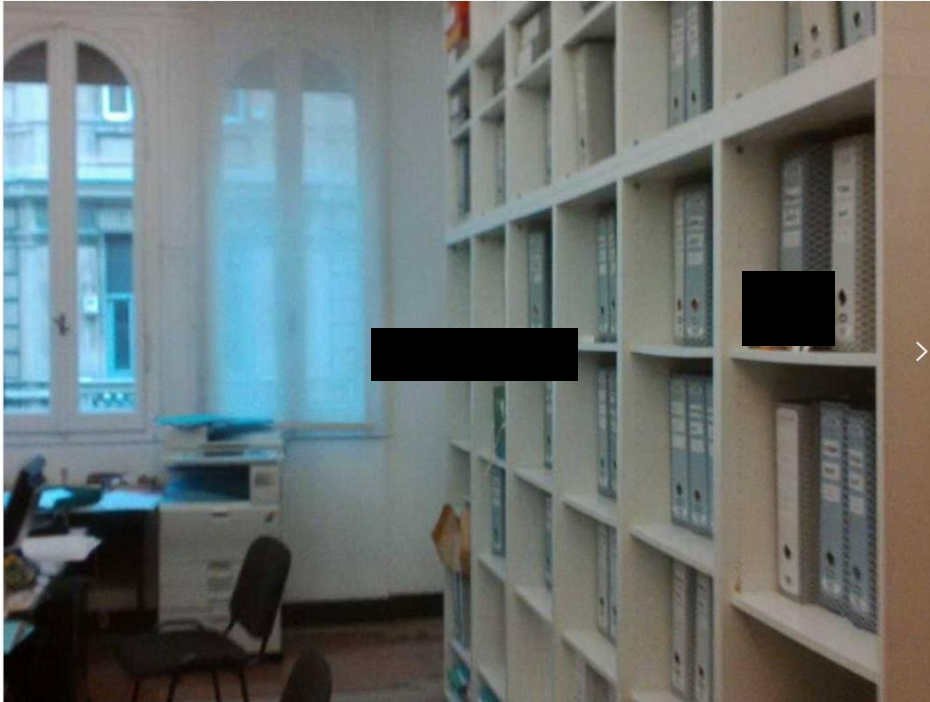
Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Brigata Liguria 103R, interno 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 22, Sub. 47, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto identificato con il n° 4 è delimitato da strisce di vernice gialla tra i pilastri presenti nell'autorimessa e un muro perimetrale. Stato manutentivo corrente per il tipo d'uso.		
Descrizione:	Posto auto sito in Genova, via Brigata Liguria 103R, interno 4, posto al piano terra di edificio edificato nella prima metà del '900 adiacente all'immobile Bene 1. Posto auto singolo in autorimessa con accesso carrabile da via Brigata Liguria soggetto a vincolo permanente di destinazione d'uso e di asservimento a servizio delle unità immobiliari del fabbricato in oggetto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Foto Descrizione Caratteristiche Mappa



< 5 di 22 >

SALVA NASCONDI



Ufficio - Studio in Vendita

€ 430.000 locali superficie bagni

Descrizione

██████████ vende, affitta e valuta il Vostro immobile. ██████████ CENTRO Nel cuore della città in palazzo d'epoca, facciate in corso di rifacimento, proponiamo elegantissimo ufficio di 268 mq di alta rappresentanza composto da ingresso, sala attesa, sala riunioni, 7 stanze uffici, sala archivio biservizi DA NON PERDERE **DA CASA A CASA, SENZA USCIRE POTRAI VEDERE LA TUA NUOVA CASA UTILIZZANDO IL NOSTRO INNOVATIVO SISTEMA VIRTUALE PRESENTE SUL SITO ██████████ E GUIDATO DA UN NOSTRO CONSULENTE.**

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	4172P - 03/04/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Ufficio - Studio
SUPERFICIE	268 m²
LOCALI	5+ locali, 2 bagni
ALTRE CARATTERISTICHE	Reception

Costi

PREZZO	€ 430.000
SPESE CONDOMINIO	Nessuna spesa condominiale
CAUZIONE	Non indicata

Efficienza energetica

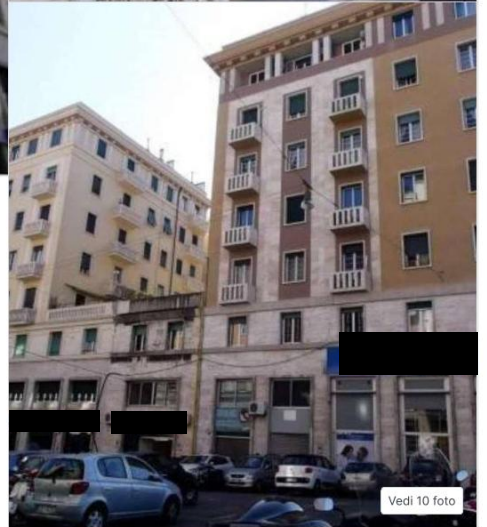
STATO	Buono / Abitabile
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Non classificabile

Foto Descrizione Caratteristiche Mappa



< 8 di 22 >

SALVA NASCONDI



Vedi 10 foto

Ufficio - Studio in Vendita

€ 308.000 185 m² superficie

Descrizione

UFFICI A GENOVA

[REDACTED] Immobile con destinazione attuale ad uso Ufficio, con possibilità di cambio di destinazione d'uso a residenziale, posto al piano primo di un edificio a destinazione mista residenziale-commerciale-direzionale, che si articola su otto piani fuori terra e con finiture di tipo signorile ed uno stato conservativo esterno ottimo. L'ufficio è raggiungibile tramite scale o ascensore ed è composto da ingresso su vano doppio destinato a reception/attesa, tre stanze ad uso ufficio, un locale server, due bagni, un vano destinato a dinette e un terrazzo. Completa la proprietà il locale cantina al PS1. Ottima la posizione; in centro a Genova, vicino al nuovo polo Waterfront in zona ben servita dai trasporti pubblici e adiacente alla stazione ferroviaria che dista circa 850 m. La principale arteria di scorrimento è la SS1 - via Aurelia - viale Brigate Partigiane prospiciente allo stabile.

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	[REDACTED] - 27/06/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Ufficio - Studio Classe immobile media
SUPERFICIE	185 m ²
DISPONIBILITÀ	Libero

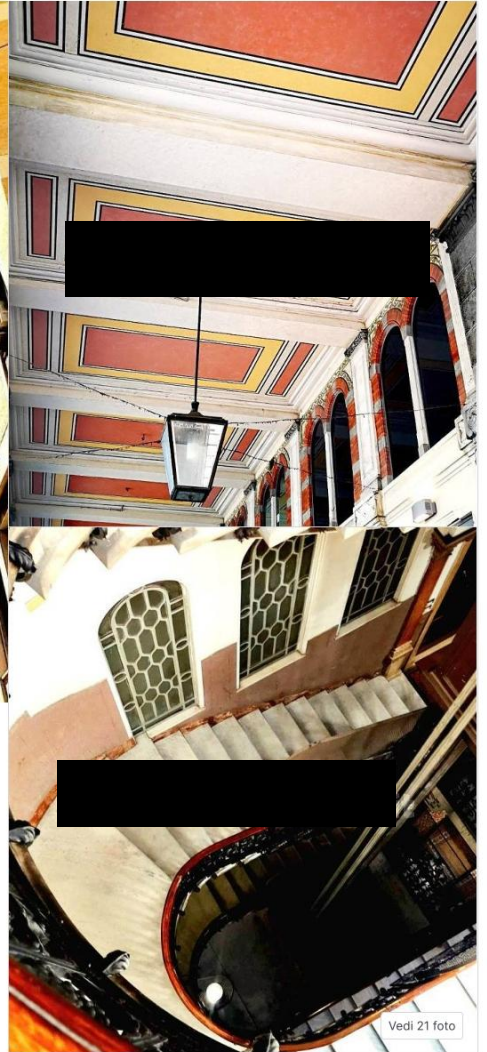
Costi

PREZZO	€ 308.000
SPESE CONDOMINIO	Nessuna spesa condominiale
CAUZIONE	Non indicata

Efficienza energetica

STATO	Buono / Abitabile
-------	-------------------

Foto Descrizione Caratteristiche Planimetria Mappa



21 Foto Planimetria

Ufficio - Studio in Vendita

€ 243.000 5 locali 134 m² superficie 1 bagno 4 piano

Descrizione

IMMOBILE DA PERSONALIZZARE PIANO MEDIO ALTO CON POGGIOLO

Via XX settembre in palazzo molto prestigioso e ordinato, con portone sulla via e con portineria, proponiamo immobile di 134 mq da ristrutturare, ubicato al quarto piano, con esposizione luminosa e tranquilla per di più a sud ed ovest - categoria catastale ufficio A10 (può anche essere convertito in residenziale) - Il condominio è in ottimo stato e ha molti uffici prestigiosi, ma anche abitazioni. La disposizione dei vani garantisce n.6 stanze → ovvero due stanze grandi, una media, due medio strette/singole e una dall'ingresso, ed ancora, un bagno con antibagno, una stanzetta/ripostiglio, un disimpegno in corridoio molto ampio da poter rendere una delle stanze grandi ancora più grande, dei soffitti molto alti da eventualmente sopralcare. Riscaldamento Termocentrale, sono presenti svariati split di aria condizionata/pompa di calore. Porta blindata. Prezzo molto interessante 243mila Euro poco trattabili. La piantina in pubblicità (cliccando su planimetria) riporta le misure delle pareti. Puoi richiederci un semplice video via whatsapp per una prima veloce occhiata.

Chiamare per visite

Puoi conoscere meglio l'agenzia visitando il sito oppure od anche per visitare gli spazi virtuali e in 3D dell'Agenzia. L'Agenzia offre servizi a KmZero, aderisce al progetto

La Dott.ssa è oltre che Agente Immobiliare, anche iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova per le stime immobiliari, all'Albo dei Periti Esperti per le stime immobiliari presso la Camera di Commercio di Genova e negli elenchi dei valutatori dei beni immobiliari storici di Genova. Per una valutazione certa e professionale per il proprio immobile e una gestione ottimale dello stesso (compravendita o locazione) chiama la Dott.ssa allo

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	- 20/06/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Ufficio - Studio Classe immobile signorile
SUPERFICIE	134 m² - Vedi dettaglio
LOCALI	5 locali, 1 bagno
DISPOSIZIONE INTERNI	Divisi da pareti
PIANO	4°, con accesso disabili
TOTALE PIANI EDIFICIO	6 piani, no edificio di soli uffici
DISPONIBILITÀ	Libero

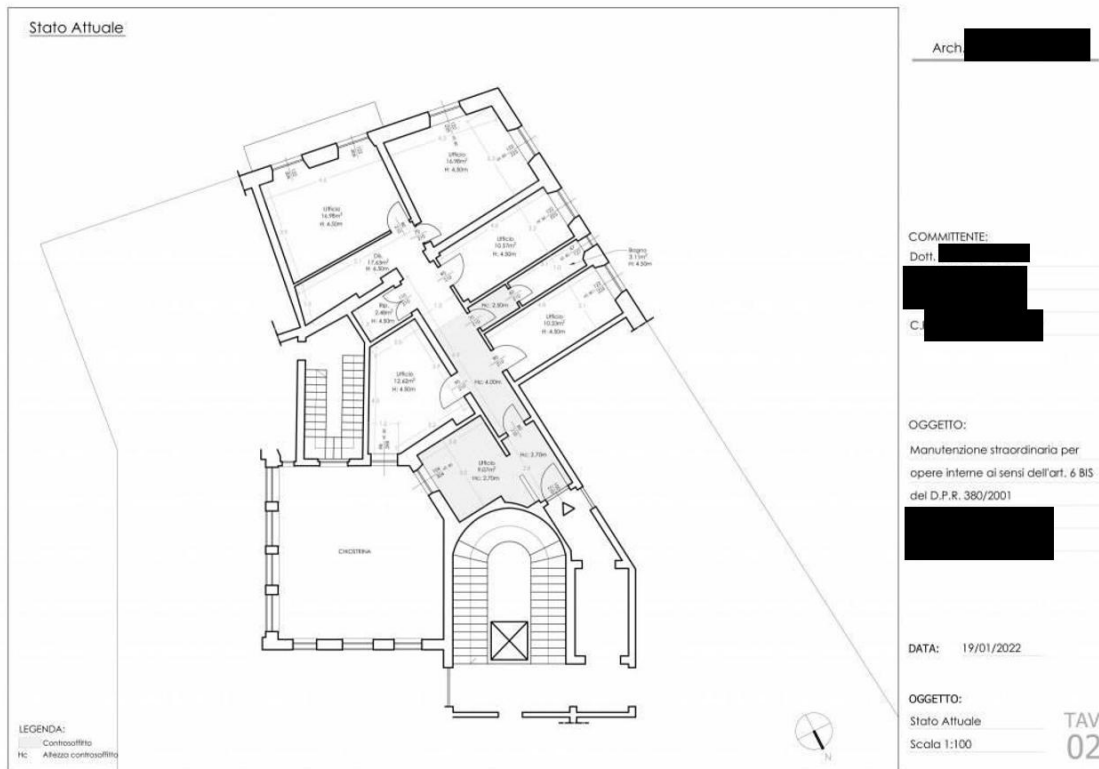
Costi

PREZZO	€ 243.000
SPESE CONDOMINIO	€ 190/mese
CAUZIONE	Non indicata

Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	1920
STATO	Da ristrutturare
RISCALDAMENTO	Centralizzato, a radiatori, alimentato a gas
CLIMATIZZATORE	Autonomo, freddo/caldo
EFFICIENZA ENERGETICA	E ▶ 309 kWh/m ² anno

Planimetria



Mappa

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO PORTORIA AD.A (V.XX SETTEMBRE-P.ZZA DE FERRARI-V.S.VINCENZO-V.XII OTTOBRE-V.CESAREA-V.MALTA)

Codice di zona: B01

Microzona catastale n.: 51

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1350	2050	L	7,2	12,1	L
Uffici	Ottimo	2650	5200	L	14,4	28,3	L
Uffici strutturati	NORMALE	1950	3000	L	10,1	15	L
Uffici strutturati	Ottimo	3000	5900	L	15,9	30,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO PORTORIA AD.A (V.XX SETTEMBRE-P.ZZA DE FERRARI-V.S.VINCENZO-V.XII OTTOBRE-V.CESAREA-V.MALTA)

Codice di zona: B01

Microzona catastale n.: 51

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1850	2750	L	7,4	11	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1650	2450	L	6,1	9,1	L
Abitazioni signorili	NORMALE	2850	4200	L	8,1	12	L
Autorimesse	NORMALE	1450	2150	L	6,1	9,1	L
Box	NORMALE	2550	3800	L	9,8	14,6	L
Posti auto coperti	NORMALE	1950	2900	L	8,9	13,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1850	2700	L	8,1	12,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca