

R.E. 455/2023

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII°

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di esproprio promossa da:

**PALATINO SPV S.r.l.**

Creditore procedente

contro

- Debitore esecutato

G.E.: dott.sa C. Tabacchi

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI**

**LOTTO A: Genova, Via La Spezia 11A/33 (appartamento con cantina)**

**LOTTO B: Genova, Via La Spezia 39 R (box) –**

**Indicato a catasto come Via La Spezia 11A/9**

**LOTTO C: Genova, Corso Europa 258/4 (ex 32/4) (appartamento)**

**LOTTO D: Genova, Corso Europa 262 (ex 84 R) (box)**

---

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



LOTTO D

N° R.E. 455/2023

**Immobile (Box): Genova, Corso Europa 262 (ex 84 R)**

**PALATINO SPV S.r.l.**

Creditore procedente

- Debitore esecutato

G.E.: dott.sa C. Tabacchi

*LOTTO D*



**LOTTO C: box in Genova, Corso Europa 262 posto al piano terra.**

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

Piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Genova, indicato con il civ. 262 di Corso Europa (erroneamente indicato a catasto con il civ. 84 R di Corso Europa) e più precisamente:

- box posto al piano terra composto da unico vano (**Allegati B.16. a B.20.**)

#### **1.1 - Dati tecnici:**

LOTTO D - Box: 12,00 mq. (superficie lorda commerciale)

#### **1.2 - Calcolo superficie virtuale**

LOTTO D

mq. (12,00 x 1) = 12,00 mq.

#### **1.3 – Identificativi catastali**

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

- **.....**, nato a **.....** ( ) il **.....** per la quota di **1/1** di piena proprietà con i seguenti dati:
  - Sezione **GED**, foglio **48**, mappale **577**, sub. **1** – Corso Europa 262 (Erroneamente indicato nella visura catastale come Corso Europa 84 R - piano **terra** - categoria **C/6** - classe **IV°** - consistenza **12mq** - R.C. **€. 63,83**;

#### **1.4 – Regolarità catastale**

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali del 03/09/1960 (**Allegato A.1.**) e del 06/06/1961 (**Allegato A.2.**) a mani dello scrivente, non si sono riscontrate difformità.

#### **1.5 – Confini**

**Il box confina:**

- a nord: con muro di sostegno del terrapieno;
- ad est: locale civ. 264;
- a sud: con piazzola e rampa di accesso da Corso Europa;
- a ovest: distacco di pertinenza dei proprietari del piano terra o fondi della casa;
- sopra: con copertura a giardino;
- sotto: con sottosuolo.



**Nota:** la copertura del box è sistemata a giardino giusta le risultanze della convenzione a rogito Notaio De Felice in data 26/09/1959 ed è in uso esclusivo e perpetuo del proprietario dell'appartamento interno 2 dell'edificio individuato con il civ. 258 di Corso Europa.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona: zona semicentrale con scarsa disponibilità di posteggio.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il quartiere è densamente popolato.

Collegamenti pubblici: L'immobile dista 4,5 Km dalla stazione ferroviaria di Genova Brignole. La zona è servita dai mezzi pubblici.

## **3. STATO DI POSSESSO**

Il box è attualmente nella disponibilità dell'esecutato.

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

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione nn. 8873/1429 del 01/04/2016 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 02/02/2016, numero repertorio 1680 emesso da Tribunale di Genova, sede Genova, **a favore** di Banca Carige S.p.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia sede Genova, Codice Fiscale 03285880104 **contro** \_\_\_\_\_, nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), Codice Fiscale \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ capitale € 319.840,61 totale € 319.840,61.

Grava su:

- Appartamento sito in Genova, Corso Europa 258/4 (ex 32/4), Sezione Urbana GED, Foglio 48, Particella 575, Subalterno 5;
- Box sito in Genova, Corso Europa 262 (ex 84 R), Sezione Urbana GED,



- Foglio 48, Particella 577, Subalterno 1;
- Appartamento sito in Genova, Via La Spezia 11A/33, Sezione Urbana SAM, Foglio 40, Particella 456, Subalterno 46;
  - Box sito in Genova, Via La Spezia 11A/9 (Via La Spezia 39 R), Sezione Urbana SAM, Foglio 40, Particella 456, Subalterno 71;
  - Box sito in Genova, Corso Europa 333/6, Sezione Urbana GED, Foglio 48, Particella 527, Subalterno 64.

A margine risultano:

- Annotazione ad iscrizione nn. 40702/4647 del 18/12/2017 derivante da registrazione di beni del 14/12/2017, Notaio Marsano Carlo, sede Genova, Numero di Repertorio 3911/3118, Sezione Urbana GED, Foglio 48, Particella 527, Subalterno 64.
- Trascrizione nn. 37285/29506 del 06/11/2023 nascente da verbale di pignoramento immobili del 12/10/2023, numero di repertorio 7872 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Genova, Sede Genova, a favore di Palatino SPV S.r.l., sede Roma, Codice Fiscale 15796561007 (Richiedente Europa CS S.r.l. per Palatino SPV S.r.l., Via Piemonte 38, Roma), **contro**

..... nato il ....., a ....., (.....), Codice Fiscale .....

Grava su:

- Appartamento sito in Genova, Corso Europa 258/4 (ex 32/4), Sezione Urbana GED, Foglio 48, Particella 575, Subalterno 5;
- Box sito in Genova, Corso Europa 262 (ex 84 R), Sezione Urbana GED, Foglio 48, Particella 577, Subalterno 1;
- Appartamento e cantina siti in Genova, Via La Spezia 11A/33, Sezione Urbana SAM, Foglio 40, Particella 456, Subalterno 46;
- Box sito in Genova, Via La Spezia 11A/9 (Via La Spezia 39 R), Sezione Urbana SAM, Foglio 40, Particella 456, Subalterno 71.

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

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

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



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

Non risultano spese di amministrazione per l'immobile.

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

### **6.1. Attuali proprietari**

**Box.** A [redacted], la quota **dell'intero di piena proprietà** dell'immobile Sezione Urbana GED, Foglio 48, Particella 577, Subalterno 1 è pervenuta per atto di compravendita del 10/12/1986, numero di repertorio 11691, Notaio Priori Piermaurizio, sede Genova (GE), trascritto il 30/12/1986 nn. 35674/25300 da potere di [redacted], nato l [redacted] a [redacted].

## **7. REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato con progetto approvato in data 13/11/1959 con ordinanza n. 3757.

## **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 AR-UR (Ambito di Riqualficazione Urbanistica Residenziale).

## **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: scarse
Solaio:	misto
Copertura	tipologia: a terrazzo praticabile
Scale:	-----



Balconi:	-----
----------	-------

**Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim/ne esterna:	marciapiede in asfalto – condizioni: scarse
Pareti esterne:	rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni: discrete
Infissi esterni:	serranda in metallo
Infissi interni:	-----
Bagno:	-----
Pavimenti:	piastrelle in klinker rosso - condizioni: scarse
Pareti:	intonacate

Trattandosi di box non è stato redatto un Attestato di Prestazione Energetica.

**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 – Box:**

minimo 1850,00 €/mq – Massimo 2750,00 €/mq (riferiti al 2° semestre 2023) – zona semicentrale.

**Lotto D:** box della superficie virtuale pari a mq. 12,00.

(mq. 12,00 x €/mq. 2.100,00) = €. 25.200,00

**Valore dell'immobile: €. 25.200,00 (venticinquemiladuecento/00)**

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

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

**€. 24.000,00 (arrotondato per eccesso) (ventiquattromila/00)**

## **12. DIVISIONE IN LOTTI**

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia in nessun caso divisibile in lotti.

La quota dell'esecutato è così ripartita:

**Thea Romolo (1/1)**

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

**€. 24.000,00 (arrotondato per eccesso) (ventiquattromila/00)**

## **13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.**

### 13.1 – Operazioni peritali

- giuramento in data 13/12/2023;
- sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 22/01/2024.





13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Genova;
- accesso presso l'ufficio del Catasto di Genova per l'acquisizione degli elaborati planimetrici.

Genova, 10 aprile 2024

L' Esperto

Silvia Ronzitti

(arch. Silvia Ronzitti)

