



TRIBUNALE ORDINARIO SAVONA

FALLIMENTARE

9/2020

PROPRIETA':

FALLIMENTO (*** DATO OSCURATO ***)

GIUDICE:

Dott. Davide ATZENI

CURATORE:

Dott. Giuseppe AUXILIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA n. 3

"beni in GENOVA - Via Guido Agosti, 49."

del 26/03/2026

TECNICO INCARICATO:

geom. Davide Angelico

CF: NGLDVD66E19G605C

con studio in PIETRA LIGURE (SV) Via A. Basadonne n. 1

telefono: 019.624.148

email: geometra.angelico@alice.it

PEC: davide.angelico@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - FALLIMENTARE 9/2020

INFORMAZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

N. 9 BOX in autorimessa interrata su due livelli, con soprastante piazza da destinarsi ad uso pubblico, in Comune di Genova Cornigliano, Via Guido Agosti, 49, per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****), meglio identificati e descritti nei successivi singoli lotti.

Identificazione Catasto Terreni:

- Comune di Genova, Sezione 3, **foglio 78, partic. 1148** - (All. 1-2 alla Perizia n. 1)

Identificazione Catasto Fabbricati:

- Comune di Genova, Sezione Pegli-Voltri – Sez. Urbana COR, **foglio 78, partic. 1148** - (All. 1-2)
 - **subb. 30, 65, 76, 78, 79** - al piano terreno
 - **subb. 87, 88, 103, 104** - al piano primo.

Immobili derivanti da: COSTITUZIONE del 11/07/2012 Pratica n. GE0221508 in atti dal 11/07/2012 COSTITUZIONE (n. 2306.1/2012)

Per maggiori dettagli ed approfondimenti circa “dati, provenienze e precisazioni catastali”, si rimanda all’allegato CERTIFICATO ipo-catastale (All. 5.0 alla Perizia n. 1) e relativi allegati (All. 5.1-5.2 alla Perizia n. 1), redatti dal Dott. Franco Meliga dello “Studio Ciarini & Meliga SNC” .

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Tutte le unità immobiliari descritte nella presente perizia, alla data dell’ultimo sopralluogo (20.02.2026), risultavano libere ed in piena disponibilità del Curatore Fallimentare.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto unilaterale d’obbligo edilizio (“Convenzione”) a rogito Notaio Maria Paola Cola di Genova in data 5 marzo 2009, rep. 13473, racc. 10203, debitamente registrato e trascritto presso l’Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 10 marzo 2009 al reg. gen. 7979 e reg. part. 5741.

A favore: COMUNE DI GENOVA, con sede in Genova (GE), codice fiscale: 00856930102

Contro: (***** DATO OSCURATO *****) (All. 6 alla Perizia n. 1)

Regolamento di Condominio del compendio immobiliare adibito ad autorimessa in Genova Via Agosti civ. 49 allegato sotto la lettera “F” all’atto a rogito Notaio Angelo Noli di Genova in data 9 maggio 2013, rep. 61962, racc. 23201, registrato a Genova 1 in data 14 maggio 2013 al num. 6795 serie 1T e trascritto presso l’Ufficio del Territorio-Sevizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 14 maggio 2013 al reg. gen. 14107 e reg. part. 10089, recante la vendita dei box auto in Genova censiti al Catasto Fabbricati Sezione Pegli-Voltri Sez. COR, foglio 78 mappale 1148 subb. 19, 20, 21 e 25 (a favore della (*** DATO OSCURATO ***) e contro la società (*** DATO OSCURATO ***) con sede in Savona). (All. 4 – *copia trasmessa dall’Amm.re*)

Vincolo per interesse storico artistico.

Relativamente al Vincolo per l’area già dichiarata di interesse storico artistico ai sensi dell’art. 10 comma I del D.Lgs. 22 gennaio 2004 N. 42, si riporta quanto rilevato negli atti di vendita di locali box venduti precedentemente dalla società (*** DATO OSCURATO ***) (*non oggetto della presente Perizia*); in particolare nella scrittura privata di vendita autenticata nelle firme dal Notaio Aurelio Morello di Genova in data 7 settembre 2016 rep. 139450 fascicolo 31799, trascritta a Genova il 29 settembre 2016 al reg. part. 20258, (avente ad oggetto la vendita da parte della società (*** DATO OSCURATO ***) delle autorimesse in Genova, Via Agosti civ. 49 censite al Catasto Fabbricati alla Sezione urbana COR, foglio 78 mappale 1148 sub. 51 - a favore dei coniugi (*** DATO OSCURATO ***) – e mappale 1148 sub. 60 – a favore dei coniugi (*** DATO OSCURATO ***), mappale 1148 sub. 54 – a favore di (*** DATO OSCURATO ***) - , mappale 1148 sub. 70 – a favore di (*** DATO OSCURATO ***)), **si dichiara**: “*Il VINCOLO per interesse storico ed artistico, ai sensi dell’art. 10, I comma, D.Lvo 42/2004, disposto con Decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Regione Liguria in data 30 luglio 2007, trascritto a Genova in data 12 marzo 2009 al reg. part. 5957, è stato notificato in data 31 agosto 2007, col quale si era reiterato un precedente vincolo a carico dell’edificio mappale 144.*

*La venditrice (*** DATO OSCURATO ***) precisa che l’area mappale 1053 non è sottoposta a vincolo, in seguito alla volontà delle Pubbliche Amministrazioni partecipanti alla Conferenza dei Servizi tenutasi in data 30 settembre 2005 (con il coinvolgimento dell’Autorità preposta alla tutela del vincolo stesso), nell’ambito e prodromica alla vicenda edilizia descritta al seguente punto 4). Per quanto riguarda invece l’area mappale **1148** (ora occupata dall’edificio dove si trova quanto negoziato), la venditrice precisa che la reiterazione del gravame era stata motivata nel predetto atto preso il 30 luglio 2007, col ‘fatto di dover tutelare la parte storica da tempo acclarata, perché conserva tutti i caratteri storico architettonici di un edificio religioso degli inizi del XVII secolo, la restante parte composta dalle particelle 133-134-136-137-139-141-142-143-147-388-924-928-929 foglio COR/78 del Comune di Genova che custodiscono tracce e resti di periodi storici precedenti, fine XIX secolo, nel loro insieme fanno parte di un complesso unitario, significativo sotto il profilo storico e ambientale...’.*

*La venditrice precisa inoltre che l’atto amministrativo in questione era stato preso con riferimento ad una planimetria catastale allegata al medesimo provvedimento, aggiornata al 13 novembre 1974 e nella quale la porzione di nord-est del mappale 142 risultava parzialmente occupata da costruzioni che avrebbero potuto ritenersi ‘tracce e resti di periodi storici precedenti’. In planimetria catastale successiva parimenti allegata al provvedimento, tale porzione di nord-est risulta accorpata all’edificio ecclesiastico (dichiarato di interesse storico) mappale 136; mentre l’ulteriore porzione frazionata del mappale 142, ora mappale 1148 risulta libera da costruzioni. Conseguentemente nella nota di trascrizione del vincolo preso nel 2007, non venivano indicati né il mappale 142, né il mappale **1148**. Sempre dalla scrittura privata di vendita autenticata nelle firme dal Notaio Aurelio Morello di Genova in data 7 settembre 2016 rep. 139450 si conclude che: “*Da quanto osservato si evince la volontà dell’Amministrazione, nel senso di **NON** assoggettare ad alcun vincolo la ridetta area mappale 1148, inclusa nella perimetrazione fatta sulla planimetria catastale più recente solo in ripetizione della perimetrazione comprendente l’allora intero mappale 142 non frazionato, raffigurato nella planimetria del 1974.*”*

Pertanto, stante quanto sopra relazionato, solo ai fini della conoscenza in quanto ritenuto **NON inerente**, si riporta il detto “VINCOLO”, quale risulta dai registri immobiliari (con il rilievo che la data riportata del Decreto sulla nota di trascrizione è quella del 9 agosto 2007 e non quella del 30 luglio 2007 – ma con gli stessi dati di trascrizione) e precisamente: Atto pubblico amministrativo di Costituzione di Vincoli Legali del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria

in data 9 agosto 2007 rep. 1876, trascritto a Genova in data 12 marzo 2009 al reg. gen. 8316 e reg. part. 5957.

A favore: DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA”, con sede in Genova (GE), codice fiscale: 95073960106.

Contro: (*** DATO OSCURATO ***)

3.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

3.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta presso l’Ufficio del Territorio- Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 9 maggio 2006 al reg. gen. 21908 e reg. part. 5386, a seguito di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Angelo Noli di Genova in data 4 maggio 2006 rep. 56186 racc. 18801, debitamente registrato.

Iscrizione per € 4.290.000,00

Capitale = € 2.145.000,00

Durata: 15 anni

A favore: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.”, con sede in Roma (RM), codice fiscale: 00651990582; con domicilio ipotecario eletto in Genova, Largo Lanfranco 2, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Contro: (*** DATO OSCURATO ***); terzo datore: SI’ - Debitore non datore d’ipoteca: (*** DATO OSCURATO ***).

Oggetto: immobile sito in Comune di GENOVA (GE) censito al Catasto Terreni (codice Comune: “D969 C”) foglio 78 mappale 142, nat. T – terreno, consistenza: 37 are 80 centiare.

Come risulta dall’allegato Certificato Ipo-Catastale (*All. 5 alla Perizia n. 1*), l’iscrizione grava quindi su tutti gli immobili, ad eccezione di:

- gli immobili urbani in Genova censiti alla Sezione COR foglio 78 mappale 1148 subalterni num. 97 (= box) e num. 108 (unità immobiliare in corso di definizione)
- i terreni siti sempre in Genova alla Sezione 3 foglio 78 mappali 1146, 1061 e 1062,

in quanto gli stessi non sono stati oggetto dell’annotazione con frazionamento in quota di cui infra, ma tuttavia con la seguente considerazione: che neppure gli stessi detti immobili sono stati oggetto di annotazioni di restrizioni beni e che l’ipoteca originariamente gravava sul terreno mappale 142 e che pertanto si può escludere dalla ipoteca solamente il mappale terreno num. 1146 del foglio 78 in quanto derivante dal mappale 1053, ma non si possono escludere né i mappali terreni 1161 e 1162 (in quanto derivanti dal mappale 1049, a sua volta derivante dal mappale 142) e neppure i subalterni urbani 97 e 108 del mappale 1148, in quanto la loro costituzione insiste su parte dell’originario mappale 142.

L’ipoteca sopra relazionata risulta **annotata** come da Certificato Ipo-Catastale allegato, con la precisazione che le annotazioni di restrizione beni **NON** riguardano gli immobili oggetto di detta Certificazione, mentre invece l’annotazione di frazionamento in quota riguarda anche detti immobili e per tal motivo viene relazionata nel Certificato allegato, unitamente alle contestuali annotazioni di riduzione somma e restrizione beni eseguite con lo stesso atto. (*All. 5.0 alla Perizia n. 1 – pag. 41*)

3.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Savona num. 52/2020 in data 16 luglio 2020 [R.F. n. 9/2020], trascritta presso l’Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 12 maggio 2021 al reg. gen. 17327 e reg. part. 13269.

A favore: (*** DATO OSCURATO ***), per la quota 1/1 del diritto di proprietà.

Contro: (*** DATO OSCURATO ***), per la quota 1/1 del diritto di proprietà.

3.2.3. Altre trascrizioni:

Locazione ultranovennale, relativamente agli immobili urbani (*in appresso evidenziati in grassetto e sottolineati quelli oggetto di Perizia*) in Genova, censiti al foglio 78, mappale 1148, subalterni nn. 8, **14, 23, 24, 26, 30, 36, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 56, 57, 59, 60, 61, 62, 63, 64,**

65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 83, 84, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 96, 97, 98, 101, 102, 103, 104, 105. - scrittura privata di locazione ultranovennale (con diritto di prelazione in caso di alienazione, a parità di condizioni, di ogni locale uso box oggetto del presente contratto di affitto) autenticata nelle firme dal Notaio Paolo Di Massimo di Genova, in data 22 gennaio 2016 rep. 75523 racc. 33599, registrata in termini e trascritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 19 febbraio 2016 al reg. gen. 4703 e reg. part. 3418 – a favore: (*** DATO OSCURATO ***), per la quota di 1/2 del diritto di proprietà - in regime di separazione di beni e (*** DATO OSCURATO ***), per la quota di 1/2 del diritto di proprietà - in regime di separazione di beni.

Contro: (*** DATO OSCURATO ***), per la quota 1/1 del diritto di proprietà.

Durata contratto: 25 anni (dal 22/01/2016 al 21/01/2041) rinnovabile per ulteriori 25 anni

Con riferimento al citato contratto di locazione occorre inoltre segnalare che il legale incaricato dalla procedura fallimentare ha riferito quanto segue: “Con ordinanza del 25.06.21 nel procedimento n. 5836721, il Tribunale di Genova ha convalidato lo sfratto per morosità dei sigg. (*** DATO OSCURATO ***) nel contratto di locazione venticinquennale stipulato con (*** DATO OSCURATO ***) il 22.01.2016 con atto pubblico a rogito notaio Massimo Di Paolo in Genova, rep. 75523, racc. 33599. Tutti i box sono stati (il box è stato) successivamente oggetto di procedura esecutiva con la quale sono stati (è stato) reimmessi nel possesso del Fallimento”

Preliminare di vendita, relativamente alla unità immobiliare in Genova censita al Catasto Fabbricati, Sezione PEGLI-VOLTRI, alla Sezione urbana COR foglio 78 mappale 1148 **sub. 108 (area urbana F/1)**.

A favore: (*** DATO OSCURATO ***), per la quota di 1/2 del diritto di proprietà - in regime di separazione di beni e (*** DATO OSCURATO ***), per la quota di 1/2 del diritto di proprietà - in regime di separazione di beni.

Contro: (*** DATO OSCURATO ***), per la quota 1/1 del diritto di proprietà.

(*Trattasi della piastra di copertura dell'autorimessa interrata da adibire ad uso pubblico*).

Prezzo concordato per la vendita: € 20.000

Atto di compravendita da stipularsi entro il 31/12/2016.

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

Per maggiori dettagli ed approfondimenti circa "iscrizioni, pignoramenti, sentenze di fallimento, trascrizioni pregiudizievoli, gravami e altre eventuali limitazioni d'uso", si rimanda all'allegato CERTIFICATO ipo-catastale (All. 5.0 alla Perizia n. 1) e relativi allegati (All. 5.1-5.2 alla Perizia n. 1), redatti dal Dott. Franco Meliga dello "Studio Ciarini & Meliga SNC" .

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

LAVORI DI COMPLETAMENTO della piastra box.

L'amministratore della "Comunione dei Box di Via Agosti, 49" ha comunicato allo scrivente che i lavori di ripristino e completamento della piastra box, come concordato col Comune di Genova, sono stati appaltati al prezzo di € 116.211,77, compreso IVA al 10%.

A tale costo vanno aggiunte le spese tecniche per progettazione, direzione lavori e coordinamento sicurezza che ammontano ad € 20.967,01, compresa IVA al 22%.

Il costo complessivo, da ripartire a millesimi generali, ammonta pertanto ad € 137.178,78.

I lavori sono stati deliberati in data anteriore alla dichiarazione di fallimento del 16/07/2020.

Risultano deliberati dopo la dichiarazione di fallimento ulteriori lavori di ripristino e completamento e lavori di fornitura e posa in opera di nuova cabina Enel

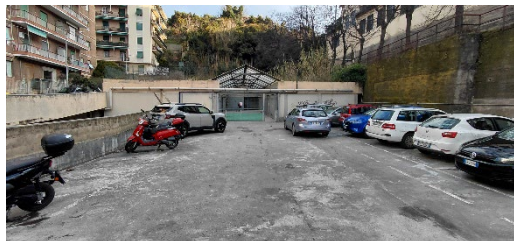
L'Amm.re ha comunicato inoltre allo scrivente il riparto delle spese ordinarie per l'esercizio degli anni 2019/2020/2021. Il totale delle spese ammonta ad € 26.037,77 e gli acconti versati ammontano ad € 1.714,16 con un saldo a debito pari a € 24.323,16. La contabilizzazione degli anni successivi, alla data di compilazione della presente Perizia, non è stata ancora trasmessa allo scrivente.

I costi dei lavori di ripristino e completamento sopraindicati deliberati in data anteriore alla dichiarazione

di fallimento resteranno a carico del Condominio.

Le spese ordinarie maturate in data anteriore alla dichiarazione di fallimento resteranno a carico del Condominio.

AMMINISTRATORE della Comunione Box di Via Agosti. 49: sig.ra Cotza Cristina



5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

dal 16/07/2020

(*** DATO OSCURATO ***) - **R.F. 9/2020**

per la quota di 1/1, in virtù di Sentenza del Tribunale Ordinario di Savona n. 10/2020 Rep. n. 52/2020 del 16/07/2020, trascritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 12 maggio 2021 al reg. gen. 17327 e reg. part. 13269.

5.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per i mappali nn. 1060, 1061, 1062, iscritti in C.T. alla Sezione 3, del Foglio 78,

dal 04/02/2008 al 16/07/2020:

(*** DATO OSCURATO ***), per la quota di 1/1, in forza atto di compravendita (dal titolo: “Compravendita sottoposta a condizione sospensiva”) a rogito Notaio Angelo Noli di Genova in data 4 febbraio 2008 rep. 58423 racc. 20470, registrato in termini anzi a Genova il 5 febbraio 2008 al num. 1725 serie 1T e trascritto nei registri immobiliari dell'Ufficio del Territorio di Genova in data 7 febbraio 2008 al reg. gen. 4081 e reg. part. 2465.

dal 09/06/1938 al 04/02/2008:

(*** DATO OSCURATO ***), per 1/1, in forza di atto a rogito Notaio Lodovico Borsotto, già alla residenza di Genova – Pegli, in data 9 giugno 1938, registrato a Genova – San Pier d’Arena in data 22 giugno 1938 al numero 3752 e trascritto nei registri immobiliari della Conservatoria di Genova in data 28 luglio 1938 al registro generale volume 874 num. 6922, registro particolare volume 1996 numero 5185 e volume 1403 num. 185 Note. (Come risulta anche da repertoriazione cartacea al volume 1577 num. 119 trascrizioni).

per il mappale n. 1053, iscritto in C.T. alla Sezione 3, del Foglio 78,

dal 19/03/2008 sino al 16/07/2020:

(*** DATO OSCURATO ***), per la quota di 1/1, in forza di atto di “Compravendita” a rogito Notaio Angelo Noli di Genova in data 19 marzo 2008 rep. 58570 racc. 20596, registrato in termini anzi a Genova il 21 marzo 2008 al num. 3829 serie 1T e trascritto nei registri immobiliari dell'Ufficio del Territorio di Genova in data 26 marzo 2008 al reg. gen. 9843 e reg. part. 5770.

dal 04/03/2008 al 19/03/2008:

(*** DATO OSCURATO ***), per 1/1, in forza di atto di “Compravendita” a rogito Notaio Angelo Noli di Genova in data 4 marzo 2008 rep. 58536 racc. 20571, registrato in termini anzi a Genova il 10 marzo 2008 al num. 3526 serie 1T e trascritto nei registri immobiliari dell'Ufficio del Territorio di Genova in data 11 marzo 2008 al reg. gen. 7814 e reg. part. 4571.

da prima dell'impianto meccanografico catastale (08/04/1977) al 04/03/2008:

DEMANIO DELLO STATO – RAMO ACQUE, con sede in Genova, codice fiscale: 80207790587.

Per maggiori dettagli ed approfondimenti circa "dati, provenienze e precisazioni catastali, descrizione della proprietà e dei titoli di provenienza ultraventennali", si rimanda all'allegato CERTIFICATO ipo-catastale (All. 5.0 alla Perizia n. 1) e relativi allegati (All. 5.1-5.2 alla Perizia n. 1), redatti dal Dott. Franco Meliga dello "Studio Ciarini & Meliga SNC" .

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

6.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONFERENZA DEI SERVIZI - CDS 42/2005

- Convocazione Conferenza dei Servizi richiesta in data 14/02/2005, dalla (*** DATO OSCURATO ***), volta ad ottenere l'approvazione del progetto per la costruzione di un'autorimessa interrata con soprastante piazza di uso pubblico, da realizzarsi in Via Agosti – Genova Cornigliano.
- Voltura della pratica in capo a (*** DATO OSCURATO ***) con Determinazione Dirigenziale n. 2008/118.18/35 del 27/05/2008.
- CONVENZIONE stipulata tra il Comune di Genova e (*** DATO OSCURATO ***), con Atto Notaio Maria Paola COLA di Genova in data 05/03/2009, Rep. 13473/Racc. 10203, volta a disciplinare le modalità di attuazione e le forme di cessione del marciapiede e delle opere connesse funzionalmente, collegate alla realizzazione di un parcheggio interrato con soprastante servizio di uso pubblico, nonché alla permuta con un'area di proprietà comunale - (All. 6 alla Perizia n. 1).
- DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE n. 2009/118.18.0/22 del 26/03/2009 – Adozione Provvedimento finale di cui al comma 9, art. 14 ter, L. 241/90, relativo all'approvazione del progetto sopracitato - (All. 8 alla Perizia n. 1).
- Inizio Lavori: 21/05/2009

CONFERENZA DEI SERVIZI - CDS 24/2012

- Con istanza in data 21/11/2012, la società (*** DATO OSCURATO ***), ha attivato il procedimento di Conferenza dei Servizi per l'esame e l'approvazione del progetto riguardante opere realizzate in parziale difformità al provvedimento originario ed opere di completamento in variante al progetto approvato, con spostamento della cabina ENEL dall'area esterna all'area di copertura dei box.
- DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE n. 2013-118.18.0.-55 del 03/07/2013 – Conclusione del procedimento di approvazione del progetto di cui alla CDS 24/12, per la realizzazione di autorimessa interrata con soprastante piazza di uso pubblico – Approvazione (in Sanatoria) di opere realizzate in parziale difformità al provvedimento autorizzativo D.D. n. 2009/118.18.0/22 e di opere di completamento - (All. 9-14.1-14.2 alla Perizia n. 1).

AGIBILITA' PARZIALE - Pratica 216/2013

Provvedimento n. 162 del 14/08/2013, con il quale è stata certificata l'Agibilità dell'intero piano posto alla quota Q + 11,00 dell'autorimessa sita in Via Agosti, 49 rosso – **Autorimesse dal Sub. 1 al Sub. 86.** (n. 86 box su 105 totali) (All. 10.0 alla Perizia n. 1)

Alla domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità è allegata la seguente documentazione:

- Dichiarazione del tecnico abilitato di conformità al progetto approvato, in data 29/07/2013 (All. 10.1 alla Perizia n. 1).
- Collaudo Statico delle strutture in c.a. depositato all'Amm.ne Prov.le di Genova in data 22/10/2012 n. 16348, con riferimento al Progetto n. 16348 del 25/11/2009 (All. 10.2 alla Perizia n. 1).
- Relazione di Collaudo attestante la rispondenza alle vigenti norme per il superamento, l'eliminazione e l'abbattimento delle barriere architettoniche delle opere eseguite, in data 16/11/2012 - (All. 10.3 alla Perizia n. 1).
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (non leggibile) - (All. 10.4 alla Perizia n. 1).

COLLAUDO TECNICO-AMMINISTRATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE – 2016

Con Atto Datoriale in data 05/12/2012 è stato attribuito all'Ing. (*** DATO OSCURATO ***) il compito e le funzioni di collaudatore tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione.

La relazione del collaudatore sullo stato delle opere realizzate, sottoscritta in data 25/03/2016, ha evidenziato alcune criticità sulle opere eseguite a scomputo degli oneri di urbanizzazione (*marciapiede eseguito in fregio all'autorimessa*) e su quelle eseguite non a scomputo (*piazza pubblica e relative opere connesse*), nonché opere totalmente mancanti (*attrezzature ludiche*) o non eseguite (*demolizione cabina ENEL e opere di sistemazione a verde*).

Il costo degli interventi di completamento è stato quantificato in € 36.712,00, per le opere a scomputo ed in € 346.232,84, per le opere non a scomputo, oltre alla parcella del collaudatore, per complessivi € 387.614,93 + IVA.

ACCORDO FUNZIONALE AL COMPLETAMENTO DELLE OPERE - 2020

- DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE n. 2020-118.0.0-30 in data 17/03/2020 – Approvazione dello schema di accordo funzionale, tra il Comune di Genova ed il CONDOMINIO, per il completamento dell'autorimessa interrata con soprastante piazza di uso pubblico e realizzazione nuovo marciapiede, finalizzato all'ottenimento dell'Agibilità dei box che al momento ne sono privi (*n. 19 box su 105 totali*) - (*All. 11 alla Perizia n. 1*).
- Scrittura Privata in data 22/06/2020, tra il Comune di Genova e l'Amm.di del Condominio dei proprietari dei box in Via Agosti, avente per oggetto la formalizzazione dell'accordo di cui alla citata D.D. n. 30 del 17/03/2020 - (*All. 12 alla Perizia n. 1*)

CONFERENZA DEI SERVIZI - CDS 09/2019

- Con istanza datata 11/04/2019 l'Amm.re della comunione dei box di Via Agosti, 49 ha richiesto l'indizione della Conferenza dei Servizi decisoria per l'approvazione dei lavori di completamento della piastra box.
- DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE n. 2020-118.0.0.-105 del 06/11/2020 – Approvazione dei lavori di completamento della piastra box in Via Agosti, 49 – Determinazione di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi - (*All. 13 alla Perizia n. 1*).

L'intervento di completamento prevede:

opere relative al marciapiede a coronamento della piastra; opere di smaltimento delle acque bianche; impianto d'illuminazione della piastra e dell'area parcheggio ad uso pubblico; realizzazione di area ludica sulla piastra; sistemazione aiuole esistenti; ripristino pista ciclabile e opere di protezione delle sedute in cemento; sistemazione zona parcheggio ad uso pubblico; rifacimento giunti di dilatazione della piastra; demolizione cabina elettrica in Via Agosti ed opere accessorie.

I lavori sono iniziati in data 02/11/2021 e, come confermato dal Direttore dei Lavori, alla data del 16/05/2025 risultavano sospesi a causa di carenza di liquidità.

In occasione dell'ultimo sopralluogo, effettuato in data 20/02/2026, la situazione è risultata invariata.

6.2. PREVENZIONE INCENDI:

Il Comando Provinciale VV.FF Genova, in relazione all'autorimessa interrata sita in Via Agosti, 49, ha rilasciato i seguenti provvedimenti:

- PARERE DI CONFORMITA' ANTINCENDIO, prot. 12046 del 04/05/2011 - Pratica P.I. n. 120103 – Parere favorevole alla realizzazione del progetto per la costruzione dell'autorimessa, pervenuto al Comando VV.FF. con istanza in data 14/03/2011, prot. 7375.
- PARERE FAVOREVOLE ANTINCENDIO, prot. 64115 del 15/01/2013 - Pratica P.I. n. 120103, in relazione alla Conferenza dei Servizi (CDS 24/12). Sulla nota rilasciata dai VV.FF. sono riportate le seguenti raccomandazioni: “*Si coglie l'occasione per invitare codesta Amm.ne (Comune di Genova) a segnalare al futuro Titolare dell'attività, soggetta ai controlli di Prevenzione Incendi in quanto riportata nell'allegato I al DPR 151/11, che la conclusione dell'iter autorizzativo di cui alla Conferenza dei Servizi non sostituisce quello di cui al DPR sopracitato e finalizzato alla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività. Pertanto, prima dell'inizio dei lavori e comunque in tempo utile per l'adozione di eventuali misure tecniche integrative, il Titolare dell'attività dovrà dare avvio alle procedure previste dagli art. 3 e 4 del DPR 151/11 secondo le modalità e modulistica vigente.*”

- Non rilevata la presenza di SCIA o C.P.I.

6.3. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nell'ambito del P.U.C. (*Piano Urbanistico Comunale*), l'autorimessa interrata costruita sulla particella n. 1148 del Foglio 78, Sez. COR, è compresa nei seguente ambiti:

Livello 3 locale di Municipio – ASSETTO URBANISTICO:

- per il 93,36% in ambito di servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggio pubblici; per il 6,38% in ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale (AR-UR); per l'1% in Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico (AC-US).

Livello 3 locale di Municipio – VINCOLI GEOMORFOLOGICI:

- per il 99,35% in “aree inondabili” (Piano di Bacino)
- per il 100% in Centro Abitato ai sensi del Codice della Strada, nonché centro edificato ai sensi dell'art. 18 L. 865/1971 – DGC n. 36/1994

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Dal raffronto visivo tra lo stato attuale dei luoghi ed il progetto approvato con C.d.S. 24/2012 - (*All. 14.1 – 14.2 alla Perizia n. 1*), si rileva una sostanziale conformità delle u.i.u. oggetto di perizia rispetto al titolo edilizio.

La conformità edilizia è stata dichiarata ufficialmente con la “*Dichiarazione del tecnico abilitato di conformità al progetto approvato*” rilasciata in data 29/07/2013 ed allegata alla domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità - (*All. 10.1 alla Perizia n. 1*).

Occorre però segnalare quanto segue:

- 1) I box al piano 1°, contraddistinti con i subb. 87, 88, 103 e 104, sono attualmente sprovvisti del Certificato di Agibilità, il quale potrà essere richiesto solo dopo avvenuto Collaudo amministrativo delle opere di completamento approvate con C.d.S. 09/2019 ed in corso d'esecuzione.
- 2) L'autorimessa risulta sprovvista della S.C.I.A. Antincendio o del Certificato di Prevenzione Incendi.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Le difformità sono regolarizzabili:

- quanto al punto 1: procedendo, tramite l'Amm.re, alla presentazione di una S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) ad avvenuto Collaudo delle opere di completamento in corso d'esecuzione.
- quanto al punto 2: procedendo, tramite l'Amm.re, alla presentazione di una S.C.I.A. Antincendio al competente Comando Prov.le dei VV.FF. di Genova.

7.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

7.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- 3) La relazione del collaudatore tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione ha evidenziato alcune criticità sulle opere eseguite a scomputo degli oneri di urbanizzazione (*marciapiede eseguito in fregio all'autorimessa*) e su quelle eseguite non a scomputo (*piazza pubblica e relative opere connesse*), nonché opere totalmente mancanti (*attrezzature ludiche*) o non eseguite (*demolizione cabina ENEL e opere di sistemazione a verde*).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Le difformità sono regolarizzabili:

- Realizzazione delle opere di completamento in corso di esecuzione, come da Accordo Funzionale stipulato col Comune di Genova ed in conformità al progetto approvato con CDS 09/2019.

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

8. DESCRIZIONE DELLA ZONA

Genova Cornigliano è un quartiere situato nella zona ovest della città di Genova. La Via Agosti si trova al centro del quartiere, in una zona residenziale caratterizzata da edifici di media altezza e ampie strade.

La zona è ben servita dai mezzi pubblici, con diverse fermate di autobus e la vicinanza alla stazione ferroviaria di Cornigliano. Inoltre, sono presenti numerosi negozi, supermercati, banche e servizi pubblici come scuole, biblioteca civica e uffici postali.

Il quartiere di Cornigliano è stato recentemente oggetto di una serie di interventi di riqualificazione urbana, che hanno migliorato significativamente la qualità della vita degli abitanti. In particolare, sono stati realizzati nuovi spazi verdi e parchi giochi per i bambini, oltre a nuove piste ciclabili e percorsi pedonali.

Nella zona di Via Agosti 49 sono presenti principalmente abitazioni di medie dimensioni, in buone condizioni. La presenza di numerosi servizi e la vicinanza al mare rendono questa zona particolarmente appetibile per le famiglie e i giovani professionisti.

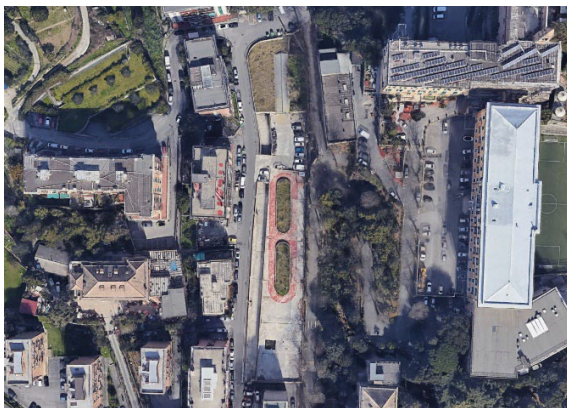
In considerazione di questi fattori, si ritiene che la zona di Via Agosti sia valutabile positivamente dal punto di vista immobiliare.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 3,5 km

autostrada distante 2,8 km

ferrovia distante 700 m.



Vista aerea della zona

9. DESCRIZIONE DELL'AUTORIMESSA

L'area ove sorge l'autorimessa confina: ad est con la strada privata di accesso all'Istituto scolastico Calasanzio (*Padri Scolopi*) e con la R.S.A. Villa Duchessa di Galliera; a nord e ad ovest con Via Agosti; a sud con area condominiale di altra proprietà.

La costruzione è costituita da un corpo di fabbrica articolato su due livelli.

Al primo livello (quota +11,00) sono presenti n. 86 box con relative corsie di manovra e scalinate di collegamento al piano superiore.

Al secondo livello (quota +14,00) sono presenti n. 19 box con corsia di manovra e la piastra di copertura in corso di completamento da destinarsi ad uso pubblico.

L'accesso al primo livello avviene da via Agosti a quota +11,00, mentre l'accesso al secondo livello avviene

a quota +14,00, sempre da via Agosti. Riguardo alla viabilità si evidenzia che Via Agosti è a doppio senso di marcia ma è senza sbocco nella parte a monte.

L'altezza utile interna di entrambi i livelli dell'autorimessa è pari a m. 2,45.



Accesso al 1° livello autorimessa (quota +11,00)



Accesso al 2° livello autorimessa (quota +14,00)

Descrizione delle Componenti Edilizie:

Strutture: La struttura (fondazioni, pilastri, travi, solai e scale) è realizzata in cemento armato. Il solaio tra i due livelli è realizzato in c.a. con finitura dell'intradosso in cemento a vista. Le strutture in elevazione in c.a. sono in cemento a vista, senza intonaco.

Scale: Le scale sono in cemento a vista con ringhiere in ferro.

Copertura: La copertura dei box al secondo livello è a giardino pensile. La copertura della corsia di manovra dei box al secondo livello è a due falde inclinate realizzata con struttura metallica e manto di copertura trasparente in plexiglass.

Pavimenti: I pavimenti dei box e delle corsie di accesso e di manovra sono in cemento elicotterato.

Murature: Le partizioni che formano i box sono realizzate con elementi in calcestruzzo spessore cm. 12, a vista, senza intonaco. Le superfici delle pareti verso l'esterno sono intonacate al civile e finite a pittura.

Serrande: Le serrande dei box sono di tipo basculante in lamiera zincata.

Descrizione degli Impianti:

Impianto elettrico: L'autorimessa è dotata di impianto elettrico con canaline in pvc, a vista, correnti a soffitto e a parete. Funzionalità e conformità alla normativa tecnica vigente: *da verificare*.

Impianto antincendio: Non rilevata la presenza di idranti, né di estintori. Funzionalità e conformità alla normativa tecnica vigente: *da verificare*.

Impianto ascensore: Non presente

Stato di manutenzione:

Lo stato di manutenzione risulta complessivamente carente. Tuttavia, a seguito delle recenti vendite, si evidenzia un miglioramento delle condizioni di pulizia nelle corsie di manovra delle aree scoperte comuni.

Al primo livello, si rilevano in alcune zone segni di infiltrazioni d'acqua dal soffitto.



Corsia di manovra interna 1° livello autorimessa (quota +11,00)



Corsia di manovra interna 2° livello autorimessa (quota +14,00)

10. VALUTAZIONE

CRITERIO DI STIMA:

Il criterio di stima adottato è la stima sintetica comparativa, monoparametrica, in base al prezzo medio di mercato.

Tale procedimento consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato mediante paragone con altri beni, aventi simili caratteristiche, ubicati nella medesima zona o zone limitrofe, di cui sono noti i valori determinati in condizioni ordinarie di mercato.

FONTI DI INFORMAZIONE:

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzie della zona, mediante annunci pubblicati su portali specializzati, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. ed altri specializzati del settore, annunci pubblicati da privati su portali specializzati.

Al fine di determinare il prezzo medio di mercato in condizioni ordinarie, i beni oggetto di stima sono stati confrontati con altri beni, analoghi per condizioni intrinseche ed estrinseche, come riportato nelle Consulenze Estimative Giudiziarie n. 1 del 28/04/2023 e n. 2 del 16/05/2025, già depositate.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche specifiche delle unità immobiliari oggetto di stima, la situazione edilizia-urbanistica dell'immobile nel suo complesso, i prezzi di vendita praticati nella zona, lo stato di conservazione e il livello di finitura dell'immobile, si confermano i valori unitari di riferimento adottati per la C.E.S. n. 2 del 16/05/2025, ossia:

- 1.200 €/mq. per i box posti al primo livello dell'autorimessa
- 1.300 €/mq. per i box posti al secondo livello dell'autorimessa

A detti valori ordinari saranno applicati gli opportuni correttivi, per ogni lotto, al fine di considerare comodi e scomodi che influiscono sul valore di mercato delle singole unità immobiliari.

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;

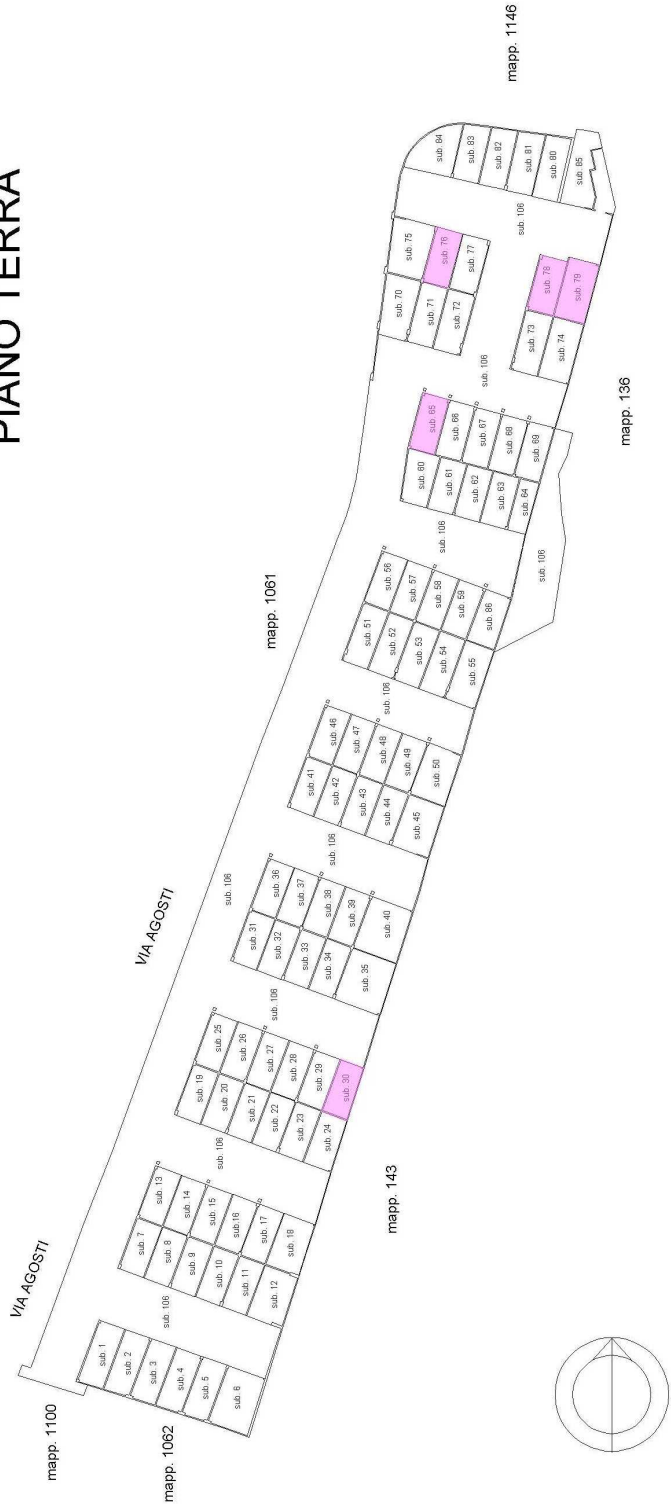
ELABORATO PLANIMETRICO | Compilato da: Fedemonte Alessia | Iscritto all'albo: Architetti | Prov. Genova | N. 3059
Comune di Genova - Pegli/Voltri | Sezione: COR | Foglio: 78 | Particella: 1148 | Pr. 6792/168 n. | 11/07/2012 del
Dimostrazione grafica dei subalterni | Tipo Mappale n. 126937 del 30/04/2012 Scala 1 : 500

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Genova

3/2023 - n. 1365042 - Richiedente: Telematico

de: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

PIANO TERRA



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Genova

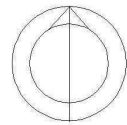
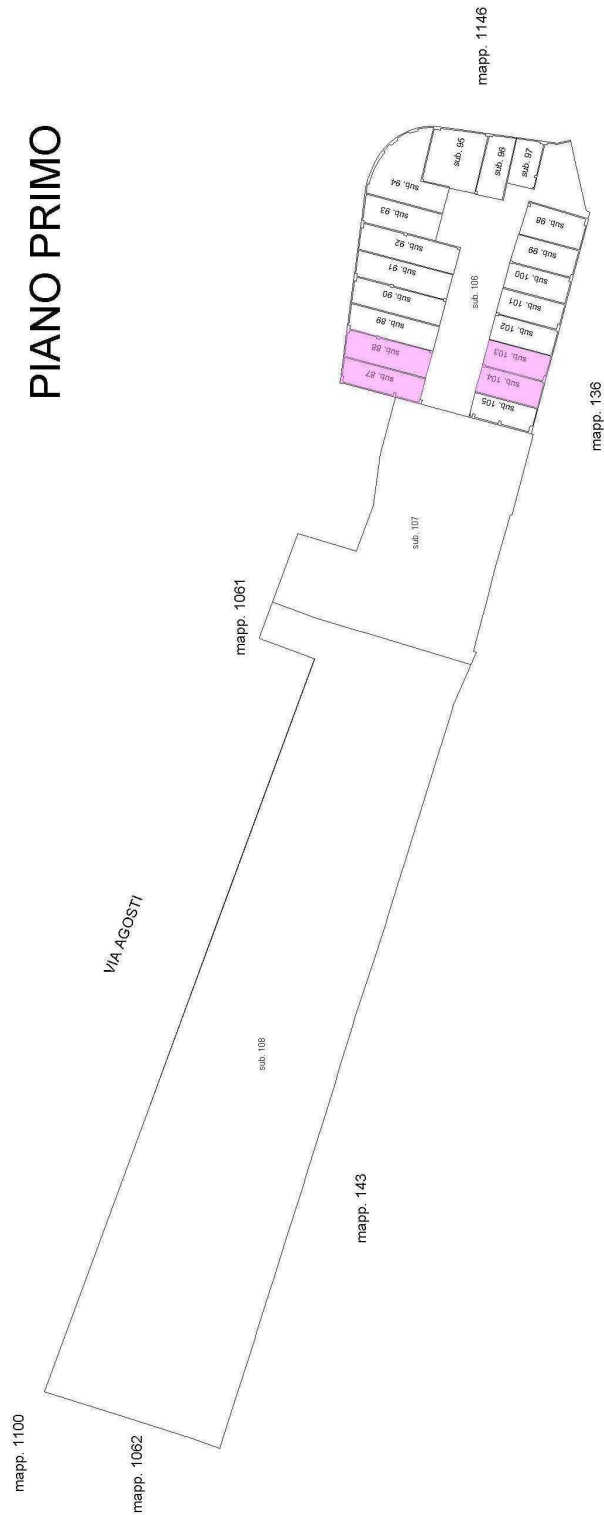
3/2023

Id. T365042 - Richiedente: Telematico

de: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

ELABORATO PLANIMETRICO | Compilato da: Piedemonte Alessia | Iscritto all'albo: Architetti | Prov. Genova | N. 3059
Comune di Genova - Pegli/voltri | Sezione: COR | Foglio: 78 | Particella: 1148 | Pr010221166 n. | 11/07/2012 del
Dimostrazione grafica dei subalterni | Tipo Mappa n. 126937 del 30/04/2012 | Scala 1 : 500

PIANO PRIMO



BENE IN GENOVA CORNIGLIANO, VIA G.AGOSTI, 49

LOTTO 32

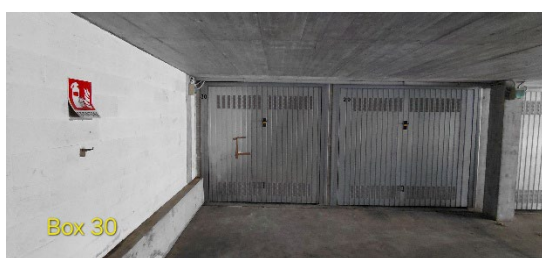
BOX n. 30

BOX N. 30 - al piano terreno (*1° livello*) dell'autorimessa interrata, in Comune di Genova Cornigliano, Via Guido Agosti, 49, per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Identificazione Catasto Fabbricati:

- **foglio 78, partic. 1148, Sub. 30** - (All. 2 - 3.1)

Comune di Genova, Sezione Pegli-Voltri – Sez. Urbana COR, Zona Censuaria 1A, Categ. C/6, Classe 4[^], Consist. 15 mq., Superficie Catastale 18 mq., Rendita € 51,90.



DESCRIZIONE:

Box di dimensioni e finiture ordinarie. Pareti interne tinteggiate di bianco. Sul lato verso l'intercapedine è presente un cordolo di fondazione in cemento armato che riduce la superficie utile di parcheggio. Data la posizione in fondo alla corsia di manovra l'accesso al box è più difficoltoso. Nel box sono presenti n. 4 scooter senza targa.

Millesimi Generali = 7,766/1000

CONFINI:

Nord: corsia di manovra sub. 106 – Est: intercapedine – Sud: box Sub. 24 – Ovest: box Sub. 29

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

Descrizione	consistenza mq		indice		commerciale mq
Box	18	x	100%	=	18
Totale	18				18

VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO:

Come da sviluppo valutazione = 1.200 €/mq.

AGGIUNTE O DECURTAZIONI AL VALORE ORDINARIO:

- 20% per scomodità di accesso e presenza cordolo laterale: 1.200 €/mq – 20% = 960 €/mq

- € 400 a corpo, per sgombero n. 4 scooter

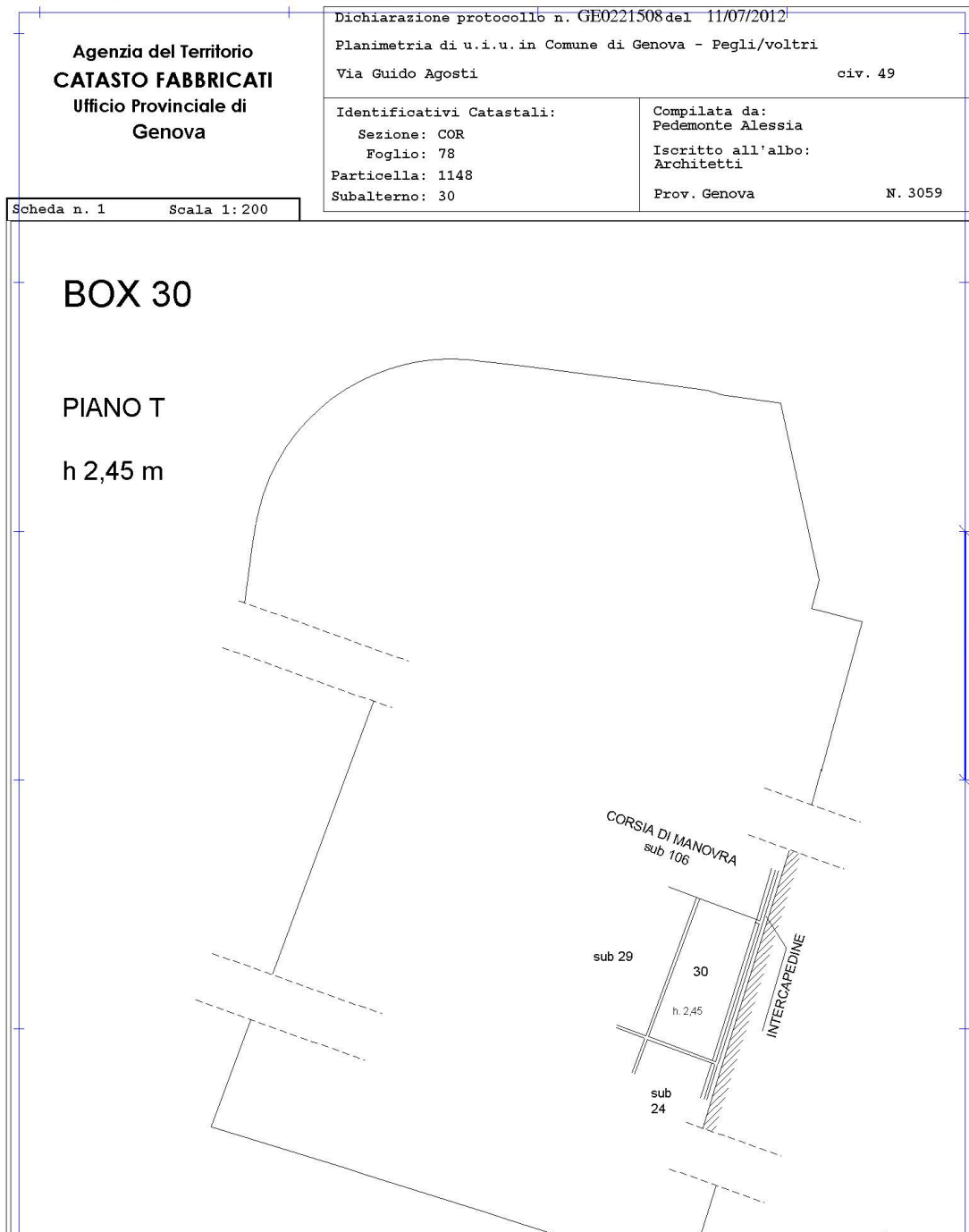
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Descrizione	consistenza commerciale		€/mq		Valore intero
Box	18	x	960,00	=	17.280,00
Decurtazioni: costo per sgombero n. 4 scooter					- 400,00
VALORE DI MERCATO dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova					16.880,00

CALCOLO VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	00,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	00,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 c.c.:	00,00
Riduzione del valore (-15%) per assenza di garanzia da vizi, per rimborso forfettario spese condominiali insolute (ante fallimento) e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- 2.532,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA	14.348,00

Data: 18/04/2023 - n. T85976 - Richiedente: NGLDVD66E19G605C



BENE IN GENOVA CORNIGLIANO, VIA G.AGOSTI, 49

LOTTO 33

BOX n. 65

BOX N. 65 - al piano terreno (*1° livello*) dell'autorimessa interrata, in Comune di Genova Cornigliano, Via Guido Agosti, 49, per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Identificazione Catasto Fabbricati:

- foglio 78, partic. 1148, Sub. 65** - (All. 2 - 3.2)

Comune di Genova, Sezione Pegli-Voltri – Sez. Urbana COR, Zona Censuaria 1A, Categ. C/6, Classe 4[^], Consist. 18 mq., Superficie Catastale 19 mq., Rendita € 62,28.



DESCRIZIONE:

Box di dimensioni e finiture ordinarie. Pareti interne e soffitto non tinteggiati.

Millesimi Generali = 8,680/1000.

CONFINI:

Nord: corsia di manovra sub. 106 – Est: box Sub. 66 – Sud: box Sub. 60 – Ovest: corsia di manovra sub. 106

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

Descrizione	consistenza mq		indice		commerciale mq
Box	19	x	100%	=	19
Totale	19				19

VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO:

Come da sviluppo valutazione = 1.200 €/mq.

AGGIUNTE O DECURTAZIONI AL VALORE ORDINARIO:

nessuna

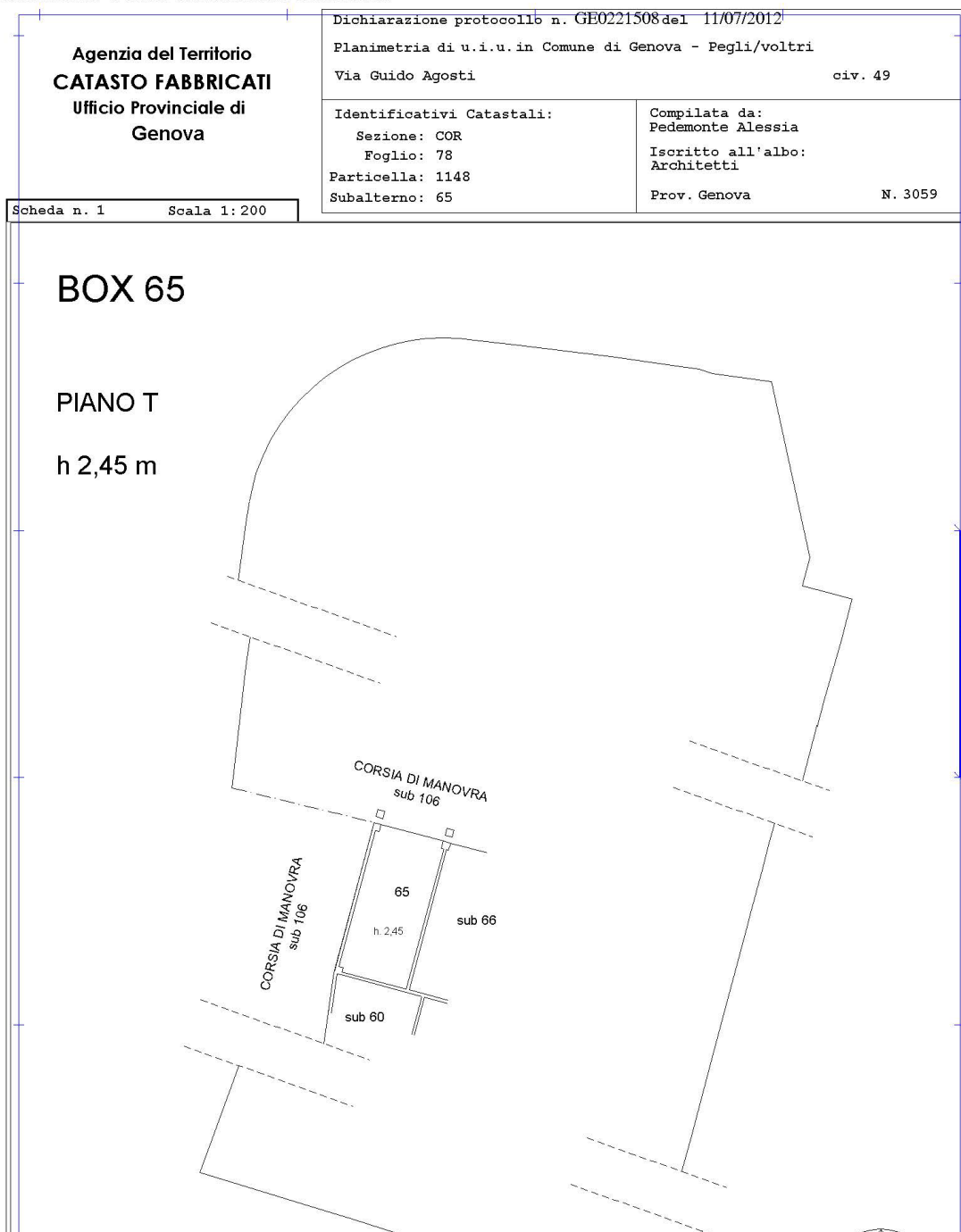
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Descrizione	consistenza commerciale		€/mq		Valore intero
Box	19	x	1.200,00	=	22.800,00
Decurtazioni:					0,00
VALORE DI MERCATO dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova					22.800,00

CALCOLO VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	00,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	00,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 c.c.:	00,00
Riduzione del valore (-15%) per assenza di garanzia da vizi, per rimborso forfettario spese condominiali insolute (ante fallimento) e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- 3.420,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA	19.380,00

Data: 18/04/2023 - n. T96482 - Richiedente: NGLDVD66E19G605C



BENE IN GENOVA CORNIGLIANO, VIA G.AGOSTI, 49

LOTTO 34

BOX n. 76

BOX N. 76 - al piano terreno (*1° livello*) dell'autorimessa interrata, in Comune di Genova Cornigliano, Via Guido Agosti, 49, per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Identificazione Catasto Fabbricati:

- **foglio 78, partic. 1148, Sub. 76** - (All. 2 - 3.3)

Comune di Genova, Sezione Pegli-Voltri – Sez. Urbana COR, Zona Censuaria 1A, Categ. C/6, Classe 4[^], Consist. 18 mq., Superficie Catastale 19 mq., Rendita € 62,28.



Box 76



Box 76

DESCRIZIONE:

Box di dimensioni e finiture ordinarie. Pareti interne tinteggiate colore bianco. Nel box è presente una tanica piena di olio di motore esausto.

Millesimi Generali = 8,223/1000

CONFINI:

Nord: corsia di manovra sub. 106 – Est: box Sub. 77 – Sud: box Sub. 71 – Ovest: box Sub. 75

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

Descrizione	consistenza mq		indice		commerciale mq
Box	19	x	100%	=	19
Totale	19				19

VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO:

Come da sviluppo valutazione = 1.200 €/mq.

AGGIUNTE O DECURTAZIONI AL VALORE ORDINARIO:

- € 100 a corpo, per smaltimento tanica olio motore esausto

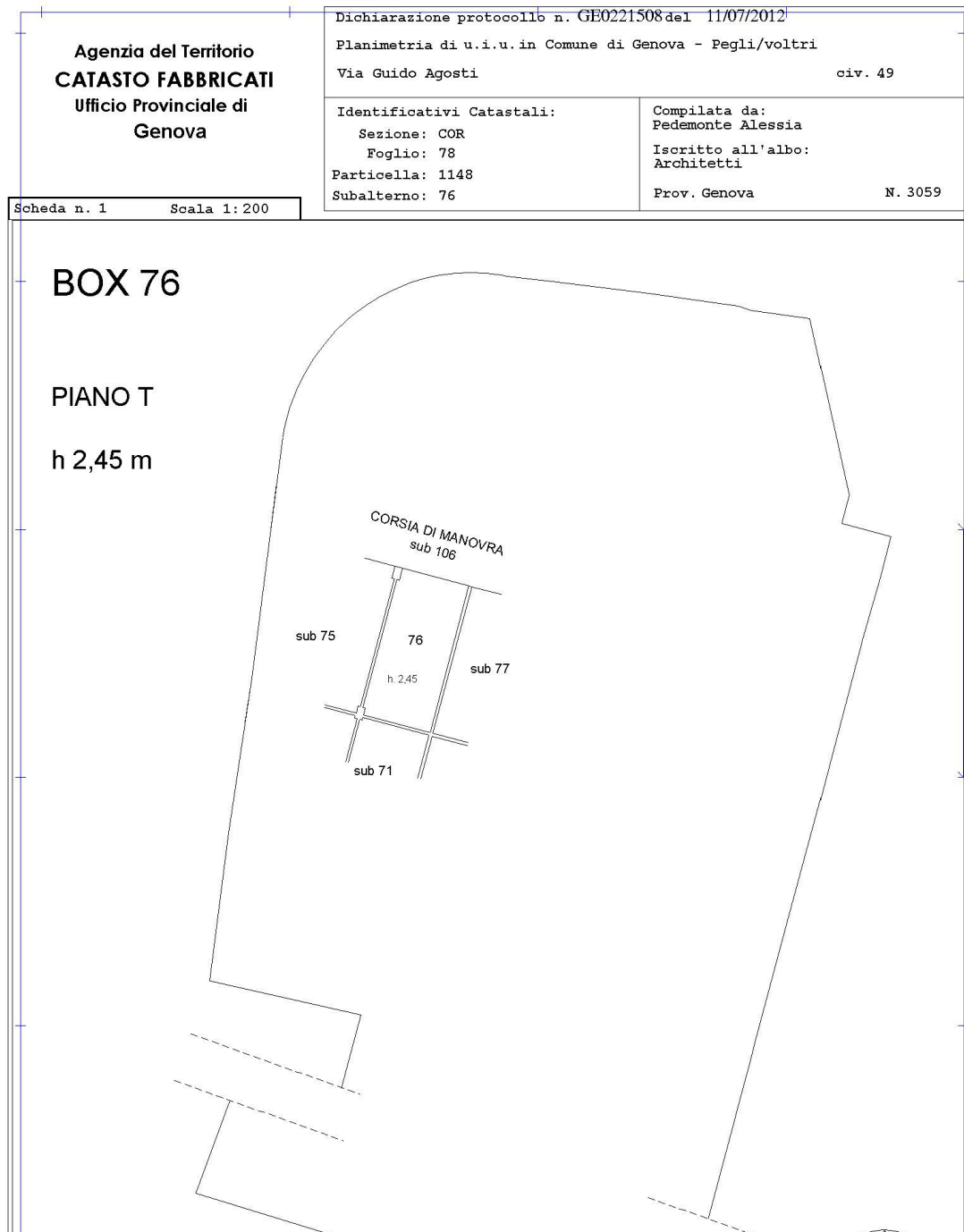
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Descrizione	consistenza commerciale		€/mq		Valore intero
Box	19	x	1.200,00	=	22.800,00
Decurtazioni: costo per smaltimento tanica olio motore esausto					- 100,00
VALORE DI MERCATO dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova					22.700,00

CALCOLO VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	00,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	00,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 c.c	00,00
Riduzione del valore (-15%) per assenza di garanzia da vizi, per rimborso forfettario spese condominiali insolute (ante fallimento) e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- 3.405,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA	19.295,00

Data: 18/04/2023 - n. T110658 - Richiedente: NGLDVD66E19G605C



BENE IN GENOVA CORNIGLIANO, VIA G.AGOSTI, 49

LOTTO 35

BOX n. 78

BOX N. 78 - al piano terreno (*1° livello*) dell'autorimessa interrata, in Comune di Genova Cornigliano, Via Guido Agosti, 49, per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Identificazione Catasto Fabbricati:

- foglio 78, partic. 1148, Sub. 78** - (All. 2 - 3.4)

Comune di Genova, Sezione Pegli-Voltri – Sez. Urbana COR, Zona Censuaria 1A, Categ. C/6, Classe 4[^], Consist. 18 mq., Superficie Catastale 19 mq., Rendita € 62,28.



DESCRIZIONE:

Box di dimensioni e finiture ordinarie. Pareti interne tinteggiate colore bianco. La serranda basculante è svergolata, non perfettamente complanare al telaio e la chiusura risulta faticosa. Nel box è presente uno scooter senza targa.

Millesimi Generali = 8,680/1000

CONFINI:

Nord: corsia di manovra sub. 106 – Est: box Sub. 79 – Sud: box Sub. 73 – Ovest: corsia di manovra sub. 106

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

Descrizione	consistenza mq		indice		commerciale mq
Box	19	x	100%	=	19
Totale	19				19

VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO:

Come da sviluppo valutazione = 1.200 €/mq.

AGGIUNTE O DECURTAZIONI AL VALORE ORDINARIO:

- € 100 a corpo, per sgombero scooter
- € 500 a corpo, per riparazione serranda

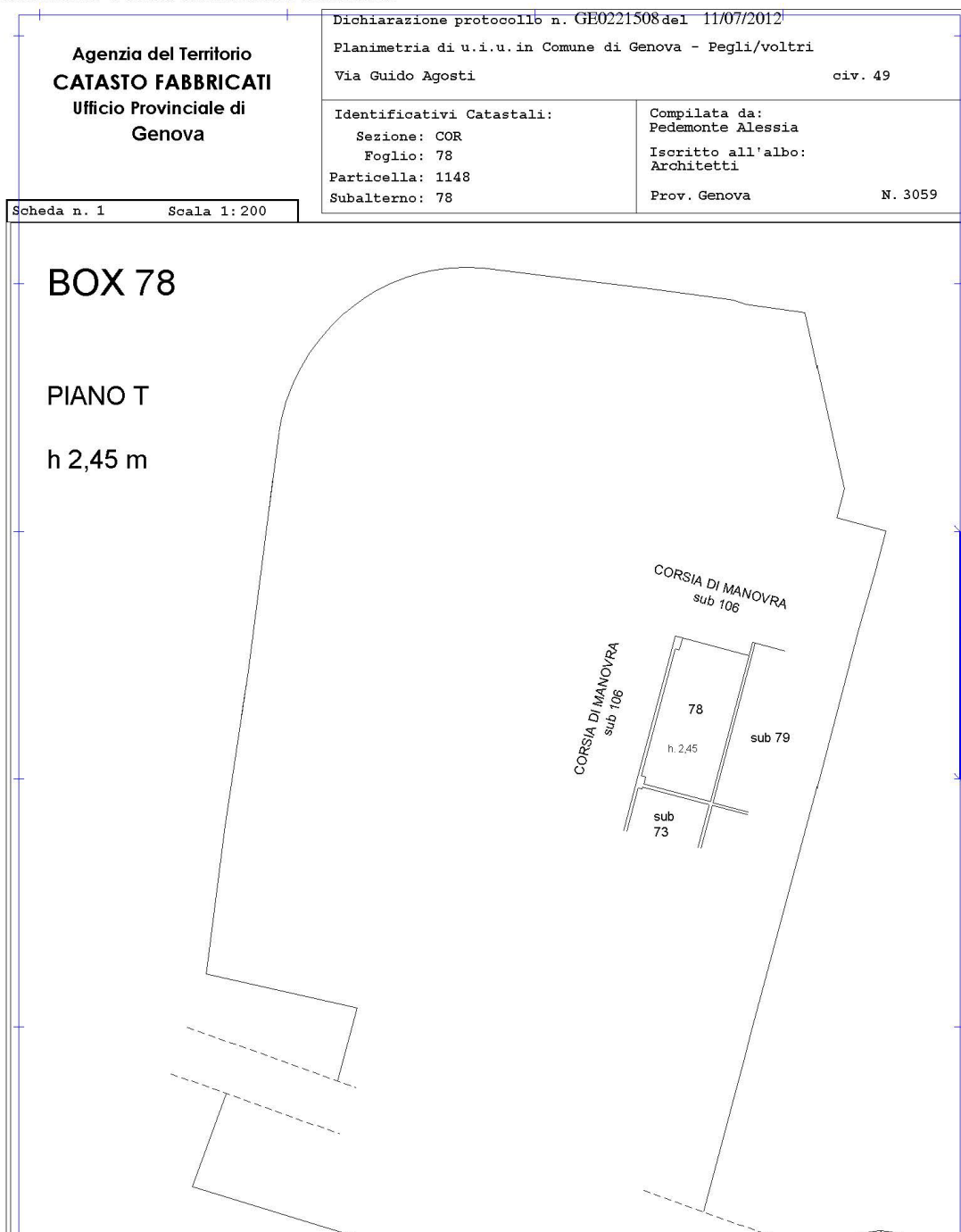
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Descrizione	consistenza commerciale		€/mq		Valore intero
Box	19	x	1.200,00	=	22.800,00
Decurtazioni: costo per sgombero scooter e riparazione serranda					- 600,00
VALORE DI MERCATO dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova					22.200,00

CALCOLO VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	00,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	00,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 c.c.:	00,00
Riduzione del valore (-15%) per assenza di garanzia da vizi, per rimborso forfettario spese condominiali insolute (ante fallimento) e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- 3.330,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA	18.870,00

Data: 18/04/2023 - n. T111160 - Richiedente: NGLDVD66E19G605C



BENE IN GENOVA CORNIGLIANO, VIA G. AGOSTI, 49

LOTTO 36

BOX n. 79

BOX N. 79 - al piano terreno (*1° livello*) dell'autorimessa interrata, in Comune di Genova Cornigliano, Via Guido Agosti, 49, per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Identificazione Catasto Fabbricati:

- foglio 78, partic. 1148, Sub. 79** - (All. 2 - 3.5)

Comune di Genova, Sezione Pegli-Voltri – Sez. Urbana COR, Zona Censuaria 1A, Categ. C/6, Classe 4[^], Consist. 20 mq., Superficie Catastale 24 mq., Rendita € 69,21.



DESCRIZIONE:

Box di dimensioni e finiture ordinarie. Pareti interne e soffitto tinteggiate colore bianco. Sul lato verso l'intercapedine è presente un cordolo di fondazione in cemento armato che riduce la superficie utile di parcheggio. Data la posizione in fondo alla corsia di manovra l'accesso al box è più difficoltoso. La serranda basculante è svergolata, non perfettamente complanare al telaio e la chiusura risulta faticosa.

Millesimi Generali = 10,964/1000

CONFINI:

Nord: corsia di manovra sub. 106 – Est: intercapedine – Sud: box Sub. 74 – Ovest: box Sub. 78

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

Descrizione	consistenza mq		indice		commerciale mq
Box	24	x	100%	=	24
Totale	24				24

VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO:

Come da sviluppo valutazione = 1.200 €/mq.

AGGIUNTE O DECURTAZIONI AL VALORE ORDINARIO:

- 20% per scomodità di accesso e presenza cordolo: 1.200 €/mq – 20% = € 960 €/mq

- € 500 a corpo, per riparazione serranda

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

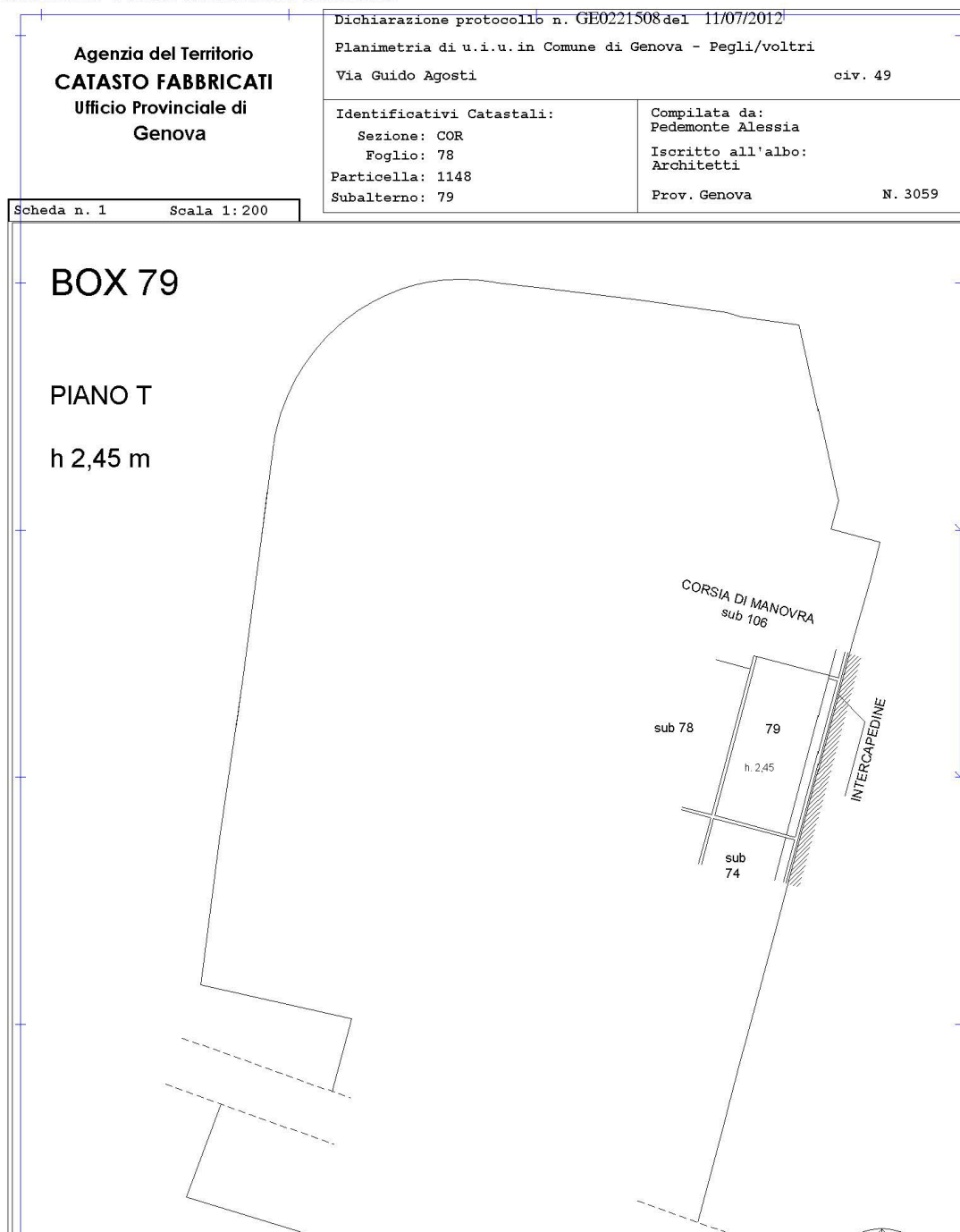
Descrizione	consistenza commerciale		€/mq		Valore intero
Box	24	x	960,00	=	23.040,00
Decurtazioni: costo riparazione serranda					- 500,00

VALORE DI MERCATO dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	22.540,00
--	------------------

CALCOLO VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	00,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	00,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 c.c.:	00,00
Riduzione del valore (-15%) per assenza di garanzia da vizi, per rimborso forfettario spese condominiali insolute (ante fallimento) e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- 3.381,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA	19.159,00

Data: 18/04/2023 - n. T111161 - Richiedente: NGLDVD66E19G605C



BENE IN GENOVA CORNIGLIANO, VIA G. AGOSTI, 49

LOTTO 37

BOX n. 1

BOX N. 1 - al piano primo (2° livello) dell'autorimessa interrata, in Comune di Genova Cornigliano, Via Guido Agosti, 49, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione Catasto Fabbricati:

- **foglio 78, partic. 1148, Sub. 87** - (All. 2 - 3.6)

Comune di Genova, Sezione Pegli-Voltri – Sez. Urbana COR, Zona Censuaria 1A, Categ. C/6, Classe 4[^], Consist. 23 mq., Superficie Catastale 26 mq., Rendita € 79,59.



DESCRIZIONE:

Box con finiture ordinarie, profondo mediamente m. 8,80. Pareti interne e soffitto non tinteggiate. Sono presenti segni di infiltrazioni sulla muratura nel lato opposto all'ingresso e sul pavimento. Data la posizione all'inizio della corsia di manovra l'accesso al box è più difficoltoso. Nel box risultano accatastati mobili, raccoglitori di documentazione cartacea e oggetti vari.

Millesimi Generali = 11,421/1000

CONFINI:

Nord: box Sub. 88 – Est: corsia di manovra sub. 106 – Sud: u.i.u. F/4 (parcheggio) Sub. 107 – Ovest: intercapedine

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

Descrizione	consistenza mq		indice		commerciale mq
Box	26	x	100%	=	26
Totale	26				26

VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO:

Come da sviluppo valutazione = 1.300 €/mq.

AGGIUNTE O DECURTAZIONI AL VALORE ORDINARIO:

- 15% per scomodità di accesso e presenza infiltrazioni: 1.300 €/mq – 15% = € 1.105 €/mq

- € 200 a corpo, per sgombero oggetti accatastati nel box

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

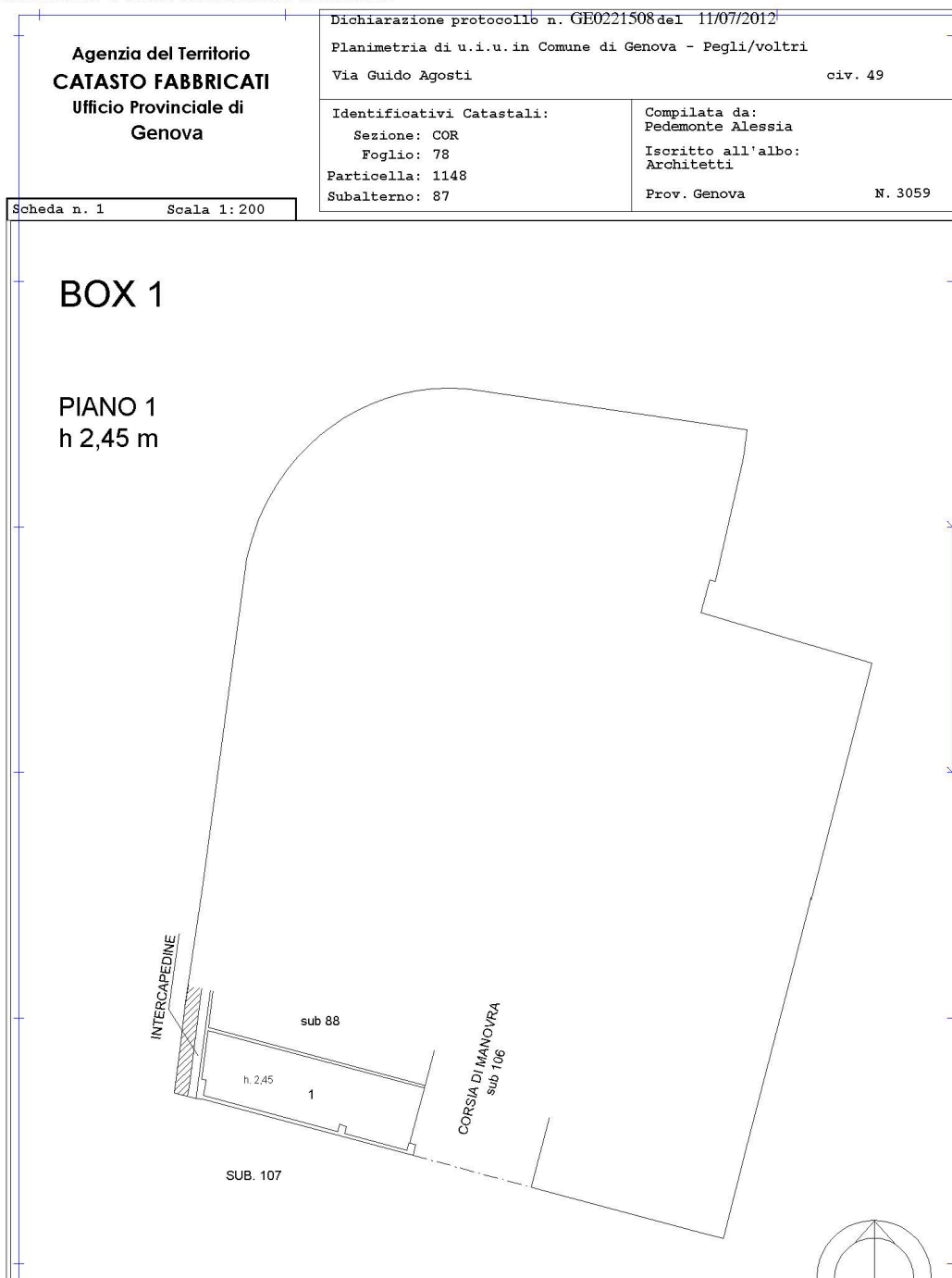
Descrizione	consistenza commerciale		€/mq		Valore intero
Box	26	x	1.105,00	=	28.730,00
Decurtazioni: costo sgombero oggetti accatastati nel box					- 200,00

VALORE DI MERCATO dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	28.530,00
--	------------------

CALCOLO VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	00,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	00,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 c.c.:	00,00
Riduzione del valore (-15%) per assenza di garanzia da vizi, per rimborso forfettario spese condominiali insolute (ante fallimento) e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- 4.280,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA	24.250,00

Data: 18/04/2023 - n. T111163 - Richiedente: NGLDVD66E19G605C



BENE IN GENOVA CORNIGLIANO, VIA G.AGOSTI, 49

LOTTO 38

BOX n. 2

BOX N. 2 - al piano primo (2° livello) dell'autorimessa interrata, in Comune di Genova Cornigliano, Via Guido Agosti, 49, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione Catasto Fabbricati:

- **foglio 78, partic. 1148, Sub. 88** - (All. 2 - 3.7)

Comune di Genova, Sezione Pegli-Voltri – Sez. Urbana COR, Zona Censuaria 1A, Categ. C/6, Classe 4^ , Consist. 28 mq., Superficie Catastale 29 mq., Rendita € 96,89.



DESCRIZIONE:

Box con finiture ordinarie, profondo mediamente m. 9.30. Pareti interne e soffitto non tinteggiate. L'impianto elettrico risulta manomesso.

Millesimi Generali = 13,248/1000

CONFINI:

Nord: box Sub. 89 – Est: corsia di manovra sub. 106 – Sud: box Sub. 87 – Ovest: intercapedine

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

Descrizione	consistenza mq		indice		commerciale mq
Box	29	x	100%	=	29
Totale	29				29

VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO:

Come da sviluppo valutazione = 1.300 €/mq.

AGGIUNTE O DECURTAZIONI AL VALORE ORDINARIO:

- € 300 a corpo, per riparazione impianto elettrico manomesso.

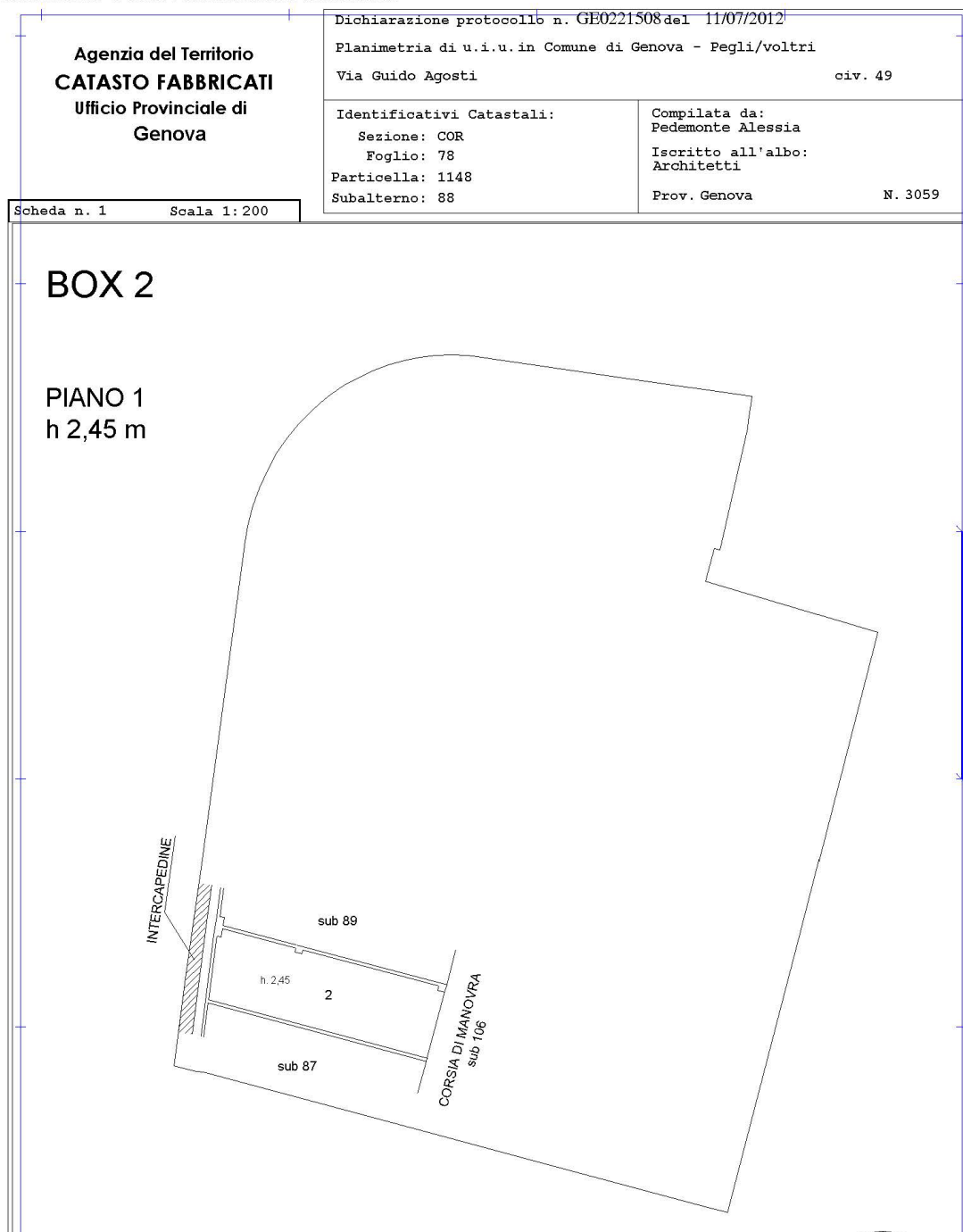
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Descrizione	consistenza commerciale		€/mq		Valore intero
Box	29	x	1.300,00	=	37.700,00
Decurtazioni: costo riparazione impianto elettrico					- 300,00
VALORE DI MERCATO dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova					37.400,00

CALCOLO VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	00,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	00,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 c.c.:	00,00
Riduzione del valore (-15%) per assenza di garanzia da vizi, per rimborso forfettario spese condominiali insolute (ante fallimento) e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- 5.610,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA	31.790,00

Data: 18/04/2023 - n. T111164 - Richiedente: NGLDVD66E19G605C



BENE IN GENOVA CORNIGLIANO, VIA G.AGOSTI, 49

LOTTO 39

BOX n. 17

BOX N. 17 - al piano primo (2° livello) dell'autorimessa interrata, in Comune di Genova Cornigliano, Via Guido Agosti, 49, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione Catasto Fabbricati:

- foglio 78, partic. 1148, Sub. 103 - (All. 2 - 3.8)

Comune di Genova, Sezione Pegli-Voltri – Sez. Urbana COR, Zona Censuaria 1A, Categ. C/6, Classe 4^, Consist. 19 mq., Superficie Catastale 21 mq., Rendita € 65,74.



DESCRIZIONE:

Box con finiture ordinarie, profondo m. 7,10. Pareti interne e soffitto non tinteggiate.
Millesimi Generali = 9,137/1000

CONFINI:

Nord: box Sub. 102 – Est: intercapedine – Sud: box Sub. 104 – Ovest: corsia di manovra sub. 106

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

Descrizione	consistenza mq		indice		commerciale mq
Box	21	x	100%	=	21
Totale	21				21

VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO:

Come da sviluppo valutazione = 1.300 €/mq.

AGGIUNTE O DECURTAZIONI AL VALORE ORDINARIO:

nessuna

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Descrizione	consistenza commerciale		€/mq		Valore intero
Box	21	x	1.300,00	=	27.300,00
Decurtazioni:					0,00
VALORE DI MERCATO dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova					27.300,00

CALCOLO VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	00,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	00,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 c.c.:	00,00
Riduzione del valore (-15%) per assenza di garanzia da vizi, per rimborso forfettario spese condominiali insolute (ante fallimento) e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- 4.095,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA	23.205,00

Data: 18/04/2023 - n. T119468 - Richiedente: NGLDVD66E19G605C

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Genova	Dichiarazione protocollo n. GE0221508 del 11/07/2012	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Pegli/voltri Via Guido Agosti civ. 49	
Scheda n. 1 Scala 1: 200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione: COR	Pedemonte Alessia
	Foglio: 78	Iscritto all'albo:
	Particella: 1148	Architetti
	Subalterno: 103	Prov. Genova N. 3059

BOX 17

PIANO 1
h 2,45 m

CORSIA DI MANOVRA
sub 106

sub 102

h. 2,45 17

sub 104

INTERCAPELINE

- Situazione al 18/04/2023 - Comune di GENOVA(D969S) - < Sez. urbana COR - Foglio 78 - Particella 1148 - Subalterno 103 ->

BENE IN GENOVA CORNIGLIANO, VIA G.AGOSTI, 49

LOTTO 40

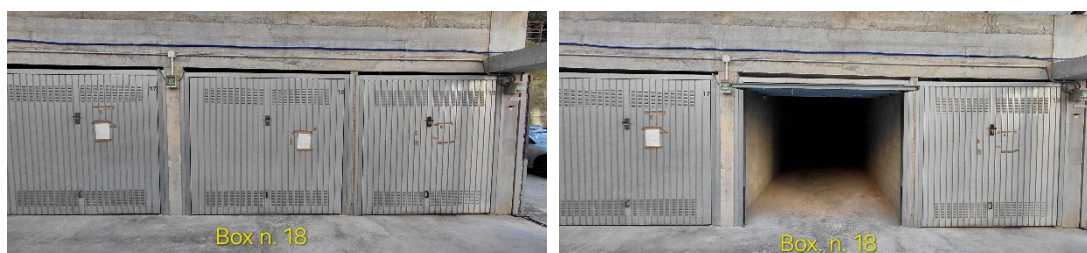
BOX n. 18

BOX N. 18 - al piano primo (2° livello) dell'autorimessa interrata, in Comune di Genova Cornigliano, Via Guido Agosti, 49, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione Catasto Fabbricati:

- **foglio 78, partic. 1148, Sub. 104** - (All. 2 - 3.9)

Comune di Genova, Sezione Pegli-Voltri – Sez. Urbana COR, Zona Censuaria 1A, Categ. C/6, Classe 4^ , Consist. 20 mq., Superficie Catastale 21 mq., Rendita € 69,21.



DESCRIZIONE:

Box con finiture ordinarie, profondo m. 7,15. Pareti interne e soffitto non tinteggiate.

Millesimi Generali = 9,593/1000

CONFINI:

Nord: box Sub. 103 – Est: intercapedine – Sud: box Sub. 105 – Ovest: corsia di manovra sub. 106

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

Descrizione	consistenza mq		indice		commerciale mq
Box	21	x	100%	=	21
Totale	21				21

VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO:

Come da sviluppo valutazione = 1.300 €/mq.

AGGIUNTE O DECURTAZIONI AL VALORE ORDINARIO:

nessuna

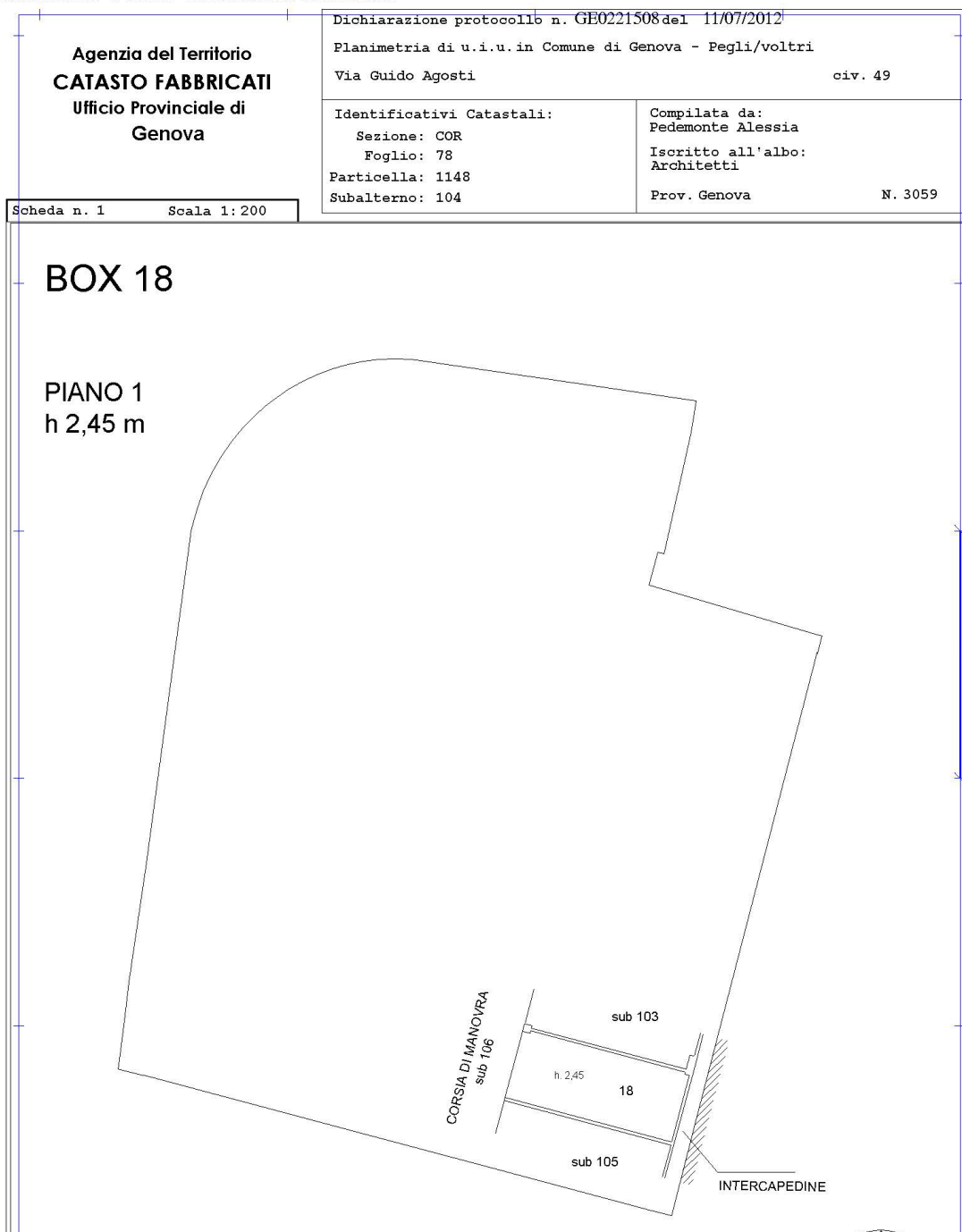
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Descrizione	consistenza commerciale		€/mq		Valore intero
Box	21	x	1.300,00	=	27.300,00
Decurtazioni:					0,00
VALORE DI MERCATO dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova					27.300,00

CALCOLO VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	00,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	00,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 c.c.:	00,00
Riduzione del valore (-15%) per assenza di garanzia da vizi, per rimborso forfettario spese condominiali insolute (ante fallimento) e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- 4.095,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA	23.205,00

Data: 18/04/2023 - n. T119469 - Richiedente: NGLDVD66E19G605C



ALLEGATI:

- All. 1 _Elaborato Planimetrico_Part. 1148
- All. 2 _Visura Catasto Fabbricati per soggetto
- All. 3.1 _Planimetria Catastale box Sub. 30
- All. 3.2 _Planimetria Catastale box Sub. 65
- All. 3.3 _Planimetria Catastale box Sub. 76
- All. 3.4 _Planimetria Catastale box Sub. 78
- All. 3.5 _Planimetria Catastale box Sub. 79
- All. 3.6 _Planimetria Catastale box Sub. 87
- All. 3.7 _Planimetria Catastale box Sub. 88
- All. 3.8 _Planimetria Catastale box Sub. 103
- All. 3.9 _Planimetria Catastale box Sub. 104
- All. 4 _Regolamento di Condominio-Tabella Millesimali

ALLEGATI ALLA C.E.S. n. 1 (già depositati e richiamati nella presente Perizia):

- All. 1 _Estratto Mappa Catasto Terreni
- All. 2 _Visura Catasto Terreni_Part. 1148
- All. 5.0 _Certificato ipo-catastale
- All. 5.1 _Allegati Catastali al Certificato ipo-catastale
- All. 5.2 _Allegati Conservatoria al Certificato ipo-catastale
- All. 6 _Convenzione Rep. 13473 _Not.Cola
- All. 8 _Determ. Dirigez. _CdS 42-05
- All. 9 _Determ. Dirigenz. sanatoria e variante _CdS 24-12
- All. 10.0 _Agibilità parziale da Sub.1 a 86
- All. 10.1 _Dichiarazione conformità progetto approvato
- All. 10.2 _Collaudo Strutture
- All. 10.3 _Relazione di Collaudo Barriere Architettoniche
- All. 10.4 _Dichiaraz. conformità impianto elettrico
- All. 11 _Determ. Dirigenz. approvazione schema accordo
- All. 12 _Accordo Comune di Genova-Condominio
- All. 13 _Determ. Dirig. approvazione lavori CdS 9-19
- All. 14.1 _Tav 2 _Approvato_Pianta Q.11
- All. 14.2 _Tav 3 _Approvato_Pianta Q.14

Pietra Ligure (SV) – 26/03/2026.

Il Tecnico incaricato:
geom. Davide ANGELICO