

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZ. VII CIVILE – LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI		L.G.
G.D.:	DOTT. A. BALBA	78/2025
CURATORE	DOTT. A. TERRAGNA	

PERIZIA DI STIMA

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	5
Normativa urbanistica	6
Regolarità edilizia	6
Vincoli od oneri condominiali	6
Stima / Formazione lotti	7
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Procedura 78/2025	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 23.750,00	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 04/09/2025, il sottoscritto Ing. Gennaro Roberto, con studio in Via Fratelli Gazzo, 3/2 - 16010 - Serra Riccò (GE), email ing.roberto.gennaro@gmail.com, PEC roberto.gennaro@ingpec.eu, Tel. 347 0533749, veniva nominato Perito Stimatore dal Curatore dott. A. Terragna

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Fieschi 15, interno 7, piano G2

DESCRIZIONE

Posto auto ubicato al livello G2 dell'autorimessa sita in Via Fieschi civ. 15, segnato con il numero 7.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Fieschi 15, interno 7, piano G2

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Da nord e in senso orario: corridoio di manovra, posto auto n. 8, cabina ENEL, corridoio di manovra

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	9,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	0,00 m	G2
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

L'autorimessa, al livello G2 in cui è inserito il posto auto, ha limitazioni di altezza differenziata (da ml. 1,70 a ml. 2,00)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/1983 al 30/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 97, Part. 594, Sub. 1102, Zc. 1 Categoria C6 Cl.10, Cons. 9 Superficie catastale 10 mq Rendita € 119,92 Piano S5

All'epoca dell'acquisto fattone il 15/04/1983 l'immobile non risultava ancora censito catastalmente, come indicato nel rogito.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEA	97	594	1102	1	C6	10	9	10 mq	119,92 €	S5	

Corrispondenza catastale

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

PARTI COMUNI

Si rimanda al regolamento di condominio fornito dall'Amministrazione, che risulta trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova il 31/07/1979 al RP 13511 e allegato alla presente come ricevuto dall'Amministrazione condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato più ampio in cui è inserito l'immobile ha struttura portante in calcestruzzo armato. I posti auto sono tracciati in tinta bianca a pavimento.

L'autorimessa, al livello G2 in cui è inserito il posto auto, ha limitazioni di altezza differenziata (da ml. 1,70 a ml. 2,00)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1983	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not. G. Torrente	15/04/1983	18389	4179
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	27/04/1983	10209	7861
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 25/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura liquidazione giudiziale**

Trascritto a Genova il 24/11/2025

Reg. gen. 39932 - Reg. part. 31378

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è censito in ambito SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici del vigente PUC cittadino

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile fa parte del complesso edilizio costituente il Comparto 8 del P.P. di Via Madre di Dio, eretto previo ottenimento di licenza edilizia n. 962 del 21/06/1971 su progetto 232/1970, rinnovata con provvedimento n. 1838/ del 25/10/1973 e successive varianti autorizzate.

Con provvedimento n. 57/1979 il Sindaco di Genova ha autorizzato l'usabilità con destinazione a parcheggio delle porzioni immobiliari site al piano a quota 7,00, ove è ubicato il bene oggetto di vendita.

Lo stato dei luoghi, nel suo complesso, corrisponde a quello rappresentato nella variante 230/77, così come dichiarato con nota prot 98 del 23/10/1978 dal Responsabile Edilizia Privata del Comune di Genova, ancorché in essa non fossero state rappresentate le delimitazioni dei singoli posti auto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 270,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.461,75

Importo spese straordinarie già deliberate: € 32,13

Richiesto allo scopo, l'Amministratore ha fornito la documentazione unita in All. 5a, da cui è possibile desumere le attuali pendenze nei confronti del Condominio.

Gli importi delle spese ordinarie sono riferite all'accumulo di diversi esercizi.

Oltre alle cifre indicate sussiste debito rispetto al Fondo immobiliare Tributi per complessivi Euro 56,14.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Fieschi 15, interno 7, piano G2

Posto auto ubicato al livello G2 dell'autorimessa sita in Via Fieschi civ. 15, segnato con il numero 7.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 594, Sub. 1102, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 25.000,00

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il criterio di stima sintetico – comparativo.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione. Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale dell'immobile. Ai fini estimativi, il prezzo di mercato indicativo riferito al parametro adottato per appartamenti della zona in esame può essere valutato in via preliminare consultando le forbici di prezzi fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), affinati con valori venali determinati in base a valutazioni commerciali. L'immobile risulta inserito nel database OMI nella zona cod. B01.

L'immobile in esame è censito nella categoria catastale C/6, assimilabile, relativamente alla tipologia edilizia OMI, a "posti auto coperti". Per gli immobili ubicati nella zona di interesse e per tale tipologia edilizia, le ultime rilevazioni della AdE indicano una forbice compresa tra Euro 2000,00/mq ed Euro 2950,00/mq.

Il database di Borsino Immobiliare, che consente di individuare valutazioni unitarie più attendibile anche in quanto frutto di censimento e individuazione più capillari, restituisce rilevazioni unitarie medie del venduto, per la tipologia edilizia e la zona in esame, di Euro 2522/mq allo stato libero.

Tenuto conto dei limiti e delle finalità del presente mandato, considerate le rilevazioni di cui sopra e considerate le più recenti compravendite in zona, ritengo equo stimare in Euro 2500,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, anche in ragione delle condizioni interne ed esterne dell'immobile e della necessità di completamento, nonché del contesto urbanistico, dell'accessibilità, delle esposizioni e degli affacci, della posizione sul piano, dello stato degli impianti, delle pertinenze e di tutte le caratteristiche significative dal punto di vista estimativo

La valutazione sopra esposta tiene implicitamente conto e compendia l'incidenza delle eventuali

regolarizzazioni e il sobbarco delle eventuali spese ordinarie di amministrazione insolute.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Genova (GE) - Via Fieschi 15, interno 7, piano G2	10,00 mq	2.500,00 €/mq	€ 25.000,00	100,00%	€ 25.000,00
Valore di stima:					€ 25.000,00

Valore di stima: € 25.000,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Dovrà tenersi inoltre conto di un deprezzamento addizionale in ragione delle contingenze tutte legate alla presente procedura, inclusa l'eventuale presenza di vizi occulti, fattispecie rispetto alle quali si considera un abbattimento finale e ulteriore pari al 5% del valore dell'immobile.

Valore finale di stima: € 23.750,00

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.

Serra Riccò, li 25/11/2025

Il C.T.U.
Ing. Gennaro Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Foto
- ✓ Atto di provenienza



- ✓ Altri allegati - Rilevazioni OMI e Borsino Immobiliare
- ✓ Altri allegati - Documenti Amministrazione Condominiale
- ✓ Altri allegati - Elenco Formalità



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Fieschi 15, interno 7, piano G2
Posto auto ubicato al livello G2 dell'autorimessa sita in Via Fieschi civ. 15, segnato con il numero 7.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 594, Sub. 1102, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è censito in ambito SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici del vigente PUC cittadino

Prezzo base d'asta: € 23.750,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.750,00

Bene N° 1 - Posto auto			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Fieschi 15, interno 7, piano G2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 594, Sub. 1102, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	10,00 mq
Descrizione:	Posto auto ubicato al livello G2 dell'autorimessa sita in Via Fieschi civ. 15, segnato con il numero 7.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura liquidazione giudiziale**

Trascritto a Genova il 24/11/2025

Reg. gen. 39932 - Reg. part. 31378

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura