

R.E. 837/2017

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII°

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Esecuzione Immobiliare promossa da

Rappresentato dall'Avvocato [REDACTED]

*contro*

G.E.: Ill.mo dott. Daniele Bianchi

**RELAZIONE DI STIMA**

Udienza : 09/05/2018

---

**Tecnico Incaricato:**

Emiliana Sirito Agente immobiliare Ruolo della Provincia di Genova n.889

Via Mario Preve, 12/1 -16136 Genova Cell. 344 1400101 e-mail: siritoemiliana@gmail.com





### 1.5 – Confini

L'unità immobiliare confina, da sud a nord, in senso orario con l'area di accesso comune e di manovra dell'autorimessa e con i boxes vicini, corrispondenti ai mappali 66, 68 e 61. Al di sopra abbiamo la soletta del distacco del civico 3A di Piazza Petrella (distacco retrostante la medesima Piazza), al di sotto il terreno.

### 1.6 – Superficie

In mancanza di puntuale rilevamento delle superfici, si tiene in considerazione la consistenza catastale così come definita dall'Ufficio Tecnico Erariale in data 9/11/2015, che è pari a **28 metri quadrati**. L'altezza del soffitto è pari a mq 4,20. Ai fini della vendita all'asta, il valore del bene sarà considerato A CORPO.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Il cespite è situato nel Quartiere di Certosa, periferia Nord-Ovest di Genova, zona densamente popolata e dotata di servizi e attività commerciali. L'autorimessa di cui il box D fa parte si trova alle spalle di una delle principali arterie di scorrimento (Via Jori), in posizione defilata ma facilmente raggiungibile.

L'unità immobiliare di cui alla presente stima si trova all'interno di una autorimessa parzialmente interrata composta da n. 6 boxes di ampia metratura. L'accesso, sia carrabile che pedonale, avviene dal distacco retrostante Piazza Petrella, oltrepassando un cancello di ferro. Tramite una rampa in pendenza, che curva a 90 gradi, si accede all'area comune coperta. Il box D è il quarto, procedendo in senso antiorario. Pavimentazione in cemento, muri in intonaco bianco, serrande in alluminio leggero.

Nel suo insieme l'autorimessa si presenta in discrete condizioni di manutenzione, così come parti comuni (rampa di accesso in asfalto, cancello in ferro a due battenti parzialmente automatizzato, ma non a norma). Tuttavia, da indagini svolte dalla scrivente, tutta l'area dell'autorimessa, in quanto realizzata ad una quota pari se non sottostante il greto del Torrente Polcevera (che scorre a meno di cento metri ad Ovest del caseggiato) ha subito svariati allagamenti a seguito delle alluvioni di questi



ultimi anni, con un livello dell'esondazione che ha superato il metro e mezzo.

Il box D risulterebbe attualmente ingombro di svariati oggetti senza valore apparente. Questa informazione è stata ottenuta da persone che hanno potuto vedere l'autorimessa al suo interno in questi ultimi mesi, prima che la proprietaria si rendesse irreperibile.

### **3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

3.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : Atto esecutivo tutelare del 25/09/2017 (Nota n. 39591/28718 del 7/12/2017) a seguito di pignoramento immobiliare a favore del [REDACTED] di cui alla presente ctu.

3.2 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

3.3 Altre limitazioni d'uso: consistono nell'impossibilità di accedere all'immobile in quanto chiuso da serranda dotata di serratura. Locale allagabile.

3.4 Iscrizioni e Trascrizioni : dal certificato ipotecario fornito a cura del Procedente nel periodo preso in esame (dal 23.09.1998 al 25/09/2017) relativamente all' immobile oggetto della presente relazione , risultano una serie di trascrizioni ed iscrizioni relative per lo più all'intero fondo di Piazza Petrella 14 C con consistenza di mq 535, facente capo al mappale 584, foglio 35 sez. Riv del Catasto Fabbricati del Comune di Genova. A seguito della fusione/frazionamento dei vari subalterni contenuti nel mappale 584, rileviamo per la prima volta il subalterno 60 di ns. interesse nella

- Nota di Trascrizione RG n. 8959,RP 5230 del 19/03/2008 con cui veniva trascritta la scrittura privata autenticata a cura del Notaio Armando Salati in Genova del 17/03/2008, Rep. 15044/5789 a favore di [REDACTED] Successivamente troviamo la
- Nota di Trascrizione RG n. 4302 RP n. 2805 del 09/02/2011 con cui veniva trascritto l'Atto Notarile Pubblico a cura del Notaio Pietro Biglia di Saronno, in Genova del 14/01/2011, Rep. 34128/24149 a favore di [REDACTED]



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

Millesimi di proprietà: 9,55/1000. Il box è contraddistinto sul riparto spese con la dicitura : BOX n. 6

Spese condominiali : quelle rilevate dal Consuntivo di Spesa per l'esercizio 1/05/2016 – 30/04/2017 ammontavano ad Euro 159,42.

APE: l'attestato di prestazione energetica non è necessario in quanto il cespite, per sua stessa natura, non è dotato di alcun impianto di riscaldamento.

#### **5. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA**

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale , costituirà la base di partenza per la determinazione del valore venale dell'immobile, considerato lo stato attuale e tenuto conto delle negatività legate alla ubicazione dello stesso. La stima, anche per questa ragione, sarà effettuata A CORPO e forfettariamente.

##### **5.1 Fonti di informazione**

- *OMI( Osservatorio dei Valori Immobiliari)*: valori relativi al 2° semestre 2017, Zona Periferica –Rivarolo (Via Jori/Via Canepari/ Via Vezzani).

Box in stato normale: da Euro 1.350,000/mq ad Euro 2.000,00/mq.

- *BorsinoImmobiliare*: valori aggiornati ad aprile 2018, stessa zona.

Box in buono stato: da Euro 1.206,00/mq ad Euro 1.608,00/mq.

- *Portali immobiliari (Casa.it/Immobiliare.it)*: in questo caso i prezzi proposti oscillano tra Euro 1.000,00/mq sino ad Euro 3.860,00/mq per boxes situati in zone dove il parcheggio è praticamente inesistente (Via Canepari-Via Jori). Ovviamente si tratta di valori di offerta che, stante l'andamento costantemente negativo del mercato immobiliare, subiranno notevoli riduzioni a vendita conclusa.

- *Agenti immobiliari in loco*: gli operatori confermano le oscillazioni di valore, anche piuttosto rilevanti, determinata dalla specifica localizzazione dei box. In tutto il quartiere, fortemente urbanizzato e con viabilità problematica, la necessità di parcheggi/boxes è elevata. Al tempo stesso, la connotazione periferica e moderatamente degradata della zona fa sì che



l'interesse per i parcheggi sia marginale, considerato che i valori degli immobili abitativi sono di ben poco superiori.

### 5.2 Stima del valore a base d' asta

Nella stima del cespite si è tenuto conto di una serie criticità che portano a ridurre drasticamente il suo valore.

L'ubicazione a livello sottostrada lo espone alle esondazioni/allagamenti che in questi anni hanno più volte colpito la città di Genova, spesso senza preavviso. Questo aspetto fa sì che il bene non possa essere sfruttato per quella che è la sua primaria destinazione, il ricovero di autoveicoli. Si potrebbe prevedere un utilizzo come magazzino, grazie alla considerevole altezza dei soffitti, predisponendo delle scaffalature a partire dai due metri di altezza, con conseguente equiparazione dei valori al metro quadro a quelli dei magazzini/ laboratori in zona (da Euro 375 ad Euro 550/mq).

Si ritiene pertanto di applicare al cespite un valore a metro quadrato pari ad **Euro 500**, non considerando però i 28 metri quadrati effettivi per le ragioni sopra esposte, ma computandone una quota pari alla metà.

Si ottiene pertanto la seguente valutazione di partenza: Euro 500 X 14 mq = Euro 7.000,00

Da tale importo andranno poi decurtate le possibili spese (calcolate a forfait in Euro 1.000,00) relative allo sgombero ed al conferimento degli oggetti verosimilmente depositati al suo interno.

**Valore a base d'asta del box sito in Piazza Petrella 14 c box D : Euro 6.000,00(seimila/00)**

In fede,  
Emiliana Sirito



**Allegati:**

- 1 Visura storica per immobile e planimetria catastale
- 2 Stralcio riparto spese condominiale Es. 2016/2017
- 3 Documentazione fotografica
- 4 Quotazioni OMI/Borsino Immobiliare/inserzioni tratte da Portali Imm.ri

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005

La sottoscritta Dott.ssa Emiliana Sirito, in qualità di esperta nominata nella procedura promossa da [REDACTED], attesta di avere depositato telematicamente la presente con i relativi allegati, di averne inviato con posta ordinaria copia all'esecutata, di averne inviato copia via e-mail all'[REDACTED] per il precedente e di aver depositato copia di cortesia per l'Ill.mo G.E presso la cancelleria della VII sez. del Tribunale di Genova.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 9 Aprile 2018

dott.ssa Emiliana Sirito

