Studio tecnico
MELLONI geom. FEDERICO
Via Brigata Reggio, n. 32 - 42124 Reggio Emilia
cell. 3394008204 e.mail: federico.melloni@geopec.it
federico@studiomelloni.com

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. 18/2025

Giudice Delegato: ***Dott.ssa Simona Boiardi***
Curatore: ***Avv. Stefania Iotti***

LOTTO 4

Rapporto di valutazione

Piena ed intera proprietà in Comune di Genova (GE), via Antonio Cantore n. 10 di due posti auto coperti posti in edificio direzionale denominato "Il Matitone" oltre alle parti comuni previste dall'Art. 1117 del C.C.

Esperto stimatore: **Melloni geom. Federico**



0-SOMMARIO

0-SOMMARIO 2
1-RIASSUNTO E DATI GENERALI 3
2-PREMESSE 3
3-DATI CATASTALI 4
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA 4
3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE AI SENSI DEL D.L. 78/2010 4
4-DESCRIZIONE DEI BENI 5
5-LOTTI 6
5.1-LOTTO 4: DATI CATASTALI 6
5.2-LOTTO 4: DESCRIZIONE COMMERCIALE 6
5.3-LOTTO 4: PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001 7
5.4-LOTTO 4: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE 7
5.6-LOTTO 4: OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI 7
5.7-LOTTO 4: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 7
5.8-LOTTO 4: DIRITTO DI PRELAZIONE 8
5.9-LOTTO 4: VALORE DEL BENE 8
VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE *8*
VALORE E DECURTAZIONI *9*
DEPREZZAMENTI *9*
VALORE D'ASTA *9*
OFFERTA MINIMA D'ASTA (comma 2 dell'art. 571 c.p.c.) *9*
5.10-LOTTO 4: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI 9
6–ALTRE OSSERVAZIONI **10**
6.1-LOTTO 4: SITUAZIONE CONDOMINIALE *10*
7–ALLEGATI **10**
1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 10
2. MAPPA CATASTALE 10
3. VISURE CATASTALI 10
4. STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO 10
5. PLANIMETRIE CATASTALI 10
6. NOTE IPOTECARIE 10
7. ATTO DI PROVENIENZA 10
8. PRATICHE EDILIZIE 10
9. RESOCONTO SPESE CONDOMINIALI 10
10. CERT. 567 10

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. 18/2025 LOTTO 4

Società:

Curatore: Avvocato Stefania Iotti

Oggetto: Piena ed intera proprietà in Comune di Genova (GE), via Antonio Cantore n. 10 di due posti auto coperti posti in edificio direzionale denominato "Il Matitone" oltre alle parti comuni previste dall'Art. 1117 del C.C.

2-PREMESSE

1. Con Sentenza 23/2025 pubbl. il 25/02/2025 rep. 32/2025 del 25/02/2025 il Tribunale di Reggio Emilia ha aperto la procedura di liquidazione giudiziale nei confronti della nominando come curatore l'avvocato Stefania Iotti.
2. A seguito di provvedimento del 10 aprile 2025 assunto ai sensi degli artt. 216 e 129 CCII è stato nominato per la redazione della stima lo scrivente geom. Federico Melloni.
3. Il C.T.U. predisporrà elaborato peritale di stima completo delle informazioni essenziali come riportato nell'ex art. 173 bis disposizioni attuative c.p.c.
4. È stato effettuato dallo scrivente: sopralluogo sui beni, accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova, accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Genova, accesso telematico presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova;

Tutto ciò premesso il sottoscritto geom. Melloni Federico, libero professionista con studio in Reggio Emilia, via Brigata Reggio n° 32, iscritto all'Albo Professionale di questa provincia al n° 1917, e all'Albo CTU del Tribunale di Reggio Emilia al n. 804, nella qualità di tecnico incaricato si è posto quindi nella condizione di redigere completa in ogni sua parte la seguente:

RELAZIONE TECNICA

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.)

INTESTATI:

Tipologia del bene	*Ubicazione*	***Dati catastali***					
		Fg.	***Sezione Urbana***	***Mappale e subalterno***	***Consistenza e superficie***	***Categoria e classe***	***Rendita***
POSTO AUTO COPERTO	Comune di Genova (GE) Via Cantore n. 10	16	GEA	Mapp. 444 Sub. 52	MQ. 10	C/6 CLASSE 8	98,13 euro
POSTO AUTO COPERTO	Comune di Genova (GE) Via Cantore n. 10	16	GEA	Mapp. 444 Sub. 54	MQ. 10	C/6 CLASSE 8	98,13 euro

3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE AI SENSI DEL D.L. 78/2010

- Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Genova si conferma la rispondenza tra quanto indicato in visura e quanto indicato nella Certificazione sostitutiva ai sensi dell'Art. 567 potendone dichiarare anche la regolarità catastale in quanto le planimetrie catastali rappresentano fedelmente gli immobili rilevati in loco; Contrariamente si segnala che l'ultimo elaborato planimetrico presente agli atti omette numerosi piani dell'edificio; Si allega pertanto alla presente relazione stralcio dell'elaborato risalente all'anno 1991 dove viene rappresentato il piano che comprende i beni oggetto di stima; Si dovrà provvedere a livello condominiale alla rettifica del documento.

- **Confini catastali:**

  Il posto auto sub. 52 confina: a nord con posto auto sub. 54; a est con posto auto sub. 51; a ovest con corsia di manovra comune; A sud con aree comuni sub. 1.

  Il posto auto sub. 54 confina: a nord con posto auto sub. 56; a est con posto auto sub. 53; a ovest con corsia di manovra comune; A sud con posto auto sub. 52.

4-DESCRIZIONE DEI BENI

I beni immobili in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà in Comune di Genova (GE), via Antonio Cantore n. 10 di due posti auto coperti posti in edificio direzionale denominato "Il Matitone" oltre alle parti comuni previste dall'Art. 1117 del C.C. edificato a fine anni '80 in forza di Piano Particolareggiato di riqualificazione P.P. 5 denominato San Benigno.

Il complesso ubicato in zona centralissima e strategica della città nel quartiere Sampierdarena è composto da grattacielo di 30 piani dove trovano posto maggior parte degli uffici comunali, a fianco posto ad est è presente complesso commerciale e a fianco, posta a ovest, piastra composta da tre piani fuori terra adibiti a parcheggi privati oltre al piano copertura utilizzato come parco pubblico denominato "Giardini Angelo Costa".

La porzione ovest, che ospita oltre 600 posti auto, risulta in struttura prefabbricata in cemento armato e pannelli con finitura "fondo cassero".

I posti auto contrassegnati ai n. 699 e 700 sono posti al piano terzo ma accessibili dal piano strada (via Cantore) sul lato nord dell'edificio da cancello automatizzato; Di superficie pari a mq. 12 ciascuno circa hanno pavimento in battuto di cemento e delimitati da strisce di colore bianco; Le altezze interne del fabbricato consentono l'accesso a sole autovetture o veicoli di dimensioni inferiori.

Il complesso condominiale edificato nel 1989 circa, così come i posti auto, risultano in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.

La superficie catastale risulta specificata come segue:

Posto auto coperto sub. 52	mq.	12.00
Posto auto coperto sub. 54	mq.	12.00

5-LOTTI

Lo scrivente ritiene che i beni sopra descritti, nel loro complesso, per la loro conformazione, ampiezza, superficie, tipologia, destinazione urbanistica, d'uso ma soprattutto per esigenze di vendita forzosa, **non siano comodamente divisibili in lotti**. Si predisporrà pertanto la vendita in lotto unico.

5.1-LOTTO 4: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.)

INTESTATI:

- Proprietà per 1/1;

Tipologia del bene	*Ubicazione*	***Dati catastali***					
		Fg.	***Sezione Urbana***	***Mappale e subalterno***	***Consistenza e superficie***	***Categoria e classe***	***Rendita***
POSTO AUTO COPERTO	Comune di Genova (GE) Via Cantore n. 10	16	GEA	Mapp. 444 Sub. 52	MQ. 10	C/6 CLASSE 8	98,13 euro
POSTO AUTO COPERTO	Comune di Genova (GE) Via Cantore n. 10	16	GEA	Mapp. 444 Sub. 54	MQ. 10	C/6 CLASSE 8	98,13 euro

5.2-LOTTO 4: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena ed intera proprietà di due posti auto coperti posti in edificio direzionale denominato "Il Matitone" oltre alle parti comuni previste dall'Art. 1117 del C.C.

Superficie mq. 12.00 ciascuno circa; Buone condizioni di manutenzione; Regolare dal punto di vista edilizio e catastale; Stato di occupazione: libero; Sono presenti spese condominiali insolute.

5.3-LOTTO 4: PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001

Non è stato possibile reperire le pratiche edilizie per inaccessibilità dell'archivio cartaceo del Comune di Genova fatta eccezione per il certificato di Abitabilità/Agibilità dove vengono indicate, così come nell'atto di acquisto le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n. 1132 del 27/08/1987 (nuovo impianto);
- Concessione Edilizia in variante n. 504 del 30/12/1988;
- Concessione Edilizia in variante n. 337 del 24/09/1990;
- Autorizzazione di Usabilità emessa con determinazione dirigenziale n. 520 del 05/03/1994.

In ordine ad eventuali violazioni alle norme edilizie, in assenza di elaborati grafici ma rilevata la presenza del Certificato di Usabilità e della modesta consistenza dei beni si può dichiarare la REGOLARITA' EDILIZIA.

5.4-LOTTO 4: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Vista l'assenza degli elaborati grafici di progetto eventuali difformità che si dovessero riscontrare saranno conteggiate nei deprezzamenti indicati al successivo punto 5.9.

5.6-LOTTO 4: OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili risultano liberi da persone e cose e nel possesso del curatore.

5.7-LOTTO 4: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Viene di seguito riportato l'elenco delle formalità gravanti sul bene, aggiornate alla data del 05/10/2026, che di seguito si riassumono:

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Genova in data 09/10/2024 al n. 4781 R.P., a favore di [redacted] a carico di [redacted] con sede in [redacted] titolare della proprietà.
- **SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** trascritta a Genova in data 18/04/2025 al n. 10526 R.P., a favore dei [redacted] a carico di [redacted] con sede in [redacted]

5.8-LOTTO 4: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risultano allo scrivente diritti di prelazione.

5.9-LOTTO 4: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.
L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato dei beni tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziate nei precedenti capitoli.
I concetti estimativi adottati per quanto riguarda l'edificato esistente avvengono con riferimento alle seguenti caratteristiche:
epoca di costruzione e caratteristiche strutturali; salubrità complessiva dei locali e dell'insieme; tipo e completezza di finiture; dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva; stato di conservazione e manutenzione; dotazione e consistenza delle parti comuni; ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari.
Viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e comunque di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonchè delle attuali condizioni del mercato immobiliare, che attraversa un periodo di crisi del settore e mancanza generale di liquidità e che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.
La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, parametrando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Genova.

VALORE E DECURTAZIONI

La valutazione di mercato, effettuata a corpo non a misura, dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

Posto auto coperto sub. 52 (€/mq. 1.600,00 circa)	**€.**	**19.600,00**
Posto auto coperto sub. 54 (€/mq. 1.600,00 circa)	**€.**	**19.600,00**

Alla quale dovranno essere dedotti e quindi a carico del futuro acquirente:

Spese condominiali arretrate	**€.**	**- 700,00**
Sanatoria edilizia, catastale e ripristini	**€.**	**/**
Valore risultante complessivo a corpo	**€.**	**38.500,00**

DEPREZZAMENTI

Il valore del bene sopra riportato deve comunque essere ridotto del 9% circa in quanto del suddetto bene manca la garanzia da vizi occulti.

VALORE D'ASTA

€. 38.500,00 – 10%	**€.**	**35.000,00**

OFFERTA MINIMA D'ASTA (COMMA 2 DELL'ART. 571 C.P.C.)

€. 35.000,00 – 25%	**€.**	**26.250,00**

5.10-LOTTO 4: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni in esame sono pervenuti all'attuale ditta proprietaria come segue:

Atto di compravendita a ministero notaio dott.ssa Giulia D'Avolio, in data 12/06/2012 Repertorio n. 32975/9516 e successiva rettifica per errato nominativo del 30/05/2025 Repertorio 43264/16728 entrambi in allegato.

6-ALTRE OSSERVAZIONI

6.1-LOTTO 4: SITUAZIONE CONDOMINIALE

Il complesso immobiliare denominato "Condominio Torre Nord B" individuato dal civico n. 2 al civico 10 di via Antonio Cantore è, alla data odierna, amministrato dallo studio "GESTIONE SERVIZI IMMOBILI S.R.L. P.zza Rossetti 4/2, 16129 GENOVA.

Da informazioni avute dallo studio di cui sopra è emerso che le spese condominiali ammontano a €. 350,00 circa annuali comprensive delle usuali spese di gestione e manutenzione e ripartite su base millesimale (2 posti auto 2.84/1000). All'ultimo bilancio risulta essere in arretrato un importo pari ad €. 1.500,00 circa; Tenuto conto che ai sensi dell'art. 63 quarto comma, disp. att. c.c. l'acquirente è responsabile in solido per le passività condominiali dell'anno in corso e di quello precedente, dal valore di mercato occorre detrarre, quale onere suscettibile di ricadere sull'acquirente, tali spese che sono state stimate, in via previsionale, sulla base delle informazioni assunte dall'amministratore di condominio nella somma di euro 700,00 circa (Si allega bilancio).

7-ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. MAPPA CATASTALE
3. VISURE CATASTALI
4. STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO
5. PLANIMETRIE CATASTALI
6. NOTE IPOTECARIE
7. ATTO DI PROVENIENZA
8. PRATICHE EDILIZIE
9. RESOCONTO SPESE CONDOMINIALI
10. CERT. 567

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto. Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.
Reggio Emilia, 15/10/2026

L'esperto stimatore

