



TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia dell'Esperto ex art. 82, comma 2, Legge fall. Arch. Volpato Barbara, nella procedura fallimentare R.F.:21/2022

FALLIMENTO " [REDACTED] (Codice fiscale: [REDACTED]) nonchè del socio
accomandatario [REDACTED] in proprio", (Codice fiscale: [REDACTED])

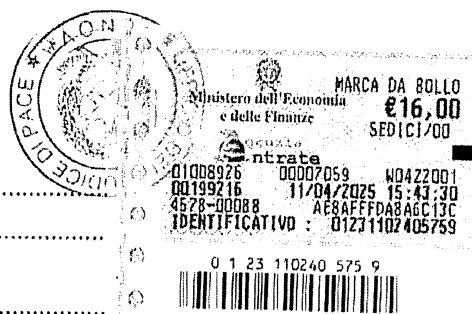
Giudice Delegato: Dott. Andrea Balba

Curatore: Dott. Massimo Nucci

SOMMARIO

Incarico e premessa.....	3
LOTTO UNO.....	4
Bene N°1 - Negozio in Genova - Via Beata Chiara 12R.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato conservativo.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa Urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od Oneri Condominiali.....	7
LOTTO DUE.....	7
Bene N° 1 - Box in Genova – Via Beata Chiara 10Ar.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Dati Catastali.....	7
Cronistoria Dati catastali.....	8
Precisazioni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8

Stato conservativo.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa Urbanistica.....	9
Regolarità Edilizia.....	9
Vincoli od Oneri Condominiali.....	9
LOTTO TRE.....	10
Bene N°1 - Box in Genova - Via Beata Chiara 10R.....	10
Titolarità.....	10
Confini.....	10
Consistenza.....	10
Dati Catastali.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Precisazioni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato conservativo.....	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa Urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od Oneri Condominiali.....	12
LOTTO QUATTRO.....	12
Bene N°1 - Magazzino in Serra Riccò - Via Caffaro SNC.....	13
Bene N°2 - Terreno in Serra Riccò - Via Caffaro SNC.....	13
<u>BENE 1</u>	
Titolarità.....	13
Confini.....	13
Consistenza.....	13
Dati Catastali.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Precisazioni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato conservativo.....	14
Stato di occupazione.....	14
Provenienze ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa Urbanistica.....	15



8	Regolarità edilizia.....	15
8	Vincoli od Oneri Condominiali.....	15
8	BENE 2	
9	Titolarità.....	15
9	Confini.....	15
9	Consistenza.....	16
9	Dati Catastali.....	16
0	Cronistoria Dati catastali.....	16
0	Precisazioni.....	16
0	Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
0	Stato conservativo.....	17
0	Stato di occupazione.....	17
0	Provenienze ventennali.....	17
0	Formalità pregiudizievoli.....	17
0	Normativa Urbanistica.....	17
1	Stima / Formazione lotti.....	18
1	Lotto 1.....	18
1	Lotto 2.....	19
1	Lotto 3.....	19
1	Lotto 4.....	19
2	Bene n°1.....	19
2	Bene n°2.....	20

INCARICO

Il Curatore Dott. Massimo Nucci nominava il 25/07/2022 la sottoscritta Arch. Barbara Volpato, con studio in Via Pisa 9/9 - 16146 - Genova (GE), email volpato.barbara69@gmail.com, PEC barbara.volpato@archiworldpec.it, Tel. 388 9531024, Esperto Stimatore, incarico accettato in data 26/07/2022

PREMESSA

Il giorno 26/10/2023 la scrivente si recava con il Curatore fallimentare Dott. Massimo Nucci presso gli immobili acquisiti all'attivo fallimentare nella procedura concorsuale " s.a.s. di nonché del socio accomandatario in proprio" siti in Via Beata Chiara 12R e Via Beata Chiara 10Ar per effettuare il sopralluogo. In tale occasione si apprendeva che il negozio sito in Via Beata Chiara 12R era in locazione al Sig. , che faceva accedere all'immobile stesso al fine di poter effettuare le operazioni peritali.

Per quanto riguarda gli immobili siti in Serra Riccò la scrivente aveva già svolto l'indagine presso la Conservatoria dove aveva verificato la continuità ventennale delle trascrizioni; in particolare verificava che in occasione dell'atto notarile successivo alla sentenza di divorzio, la Sig.ra aveva riconosciuta la piena proprietà al Sig. di due immobili siti in Serra Riccò, e precisamente locale ad uso magazzino, censito al fg. 13, mapp. 1640, cat. C/2, cl. 1, mq. 72, rendita € 226,83 e corte iscritta al catasto terreni al fg. 13, mapp. 1639, cl. 2, H. 00.38.69, rendita dom. € 31,97, rendita agraria € 33,97

Entrambi i beni venivano ceduti dal fallito con atto del 10/11/2020 alla Sig.ra la quale successivamente li donava alla di lui figlia .

Per completezza delle indagini ipocatastali la scrivente il 5/12/2023 si recava presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova ed integrava la documentazione dei passaggi di proprietà relativa ai beni oggetto della presente perizia.

Quindi con atto del 31/07/2023 tali beni venivano ceduti al fallito.

Vista la consistenza e la qualità dei beni vengono formati n° 4 LOTTI, ovvero:
 LOTTO 1: negozio sito in Via Beata Chiara 12R
 LOTTO 2: box sito in Via Beata Chiara 10Ar
 LOTTO 3: box sito in Via Beata Chiara 10R
 LOTTO 4: magazzino sito in Via Caffaro snc e terreno adibito a corte pertinenziale

LOTTO 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

- Bene N° 1** – Negozio ubicato nel Comune di Genova - Via Beata Chiara 12R, identificato al Catasto Urbano alla Sez. PON, foglio 4, particella 168, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 55 mq, Sup. Catastale 64 mq, Rendita Euro 1016,90

Al bene si accede dalla strada lastricata con mattoni principalmente pedonale ad eccezione dei veicoli diretti ai box (senso unico).

BENE 1

L'immobile è un negozio attualmente locato al Sig. [REDACTED] che lo ha adibito a laboratorio artigianale (restauro mobili e quadri) e vendita cornici. Il bene è situato al piano strada ed è costituito da due locali contigui di circa 86 mq, di cui il primo più ampio che va dall'ingresso all'accesso del secondo locale ed il secondo è più piccolo e vi è collocato il servizio igienico. I soffitti del primo locale sono voltati mentre nel secondo risultano piani e la struttura è in muratura portante. Ad oggi l'immobile risulta occupato con contratto di locazione e pertanto è ingombro da diverse masserizie ed oggetti che nulla hanno a che fare con l'attività svolta.

TITOLARITÀ

L'immobile ad oggi è di proprietà del Sig. [REDACTED] (Proprietà 1/1) - C. F. [REDACTED]

CONFINI

Detto bene confina a nord con via San Bonaventura, ad est con Via Beata Chiara, a sud con il box civ. 10AR ed appartamento interno 2 del civ. 4, a ovest con corte annessa all'appartamento interno 2 del civico 4. Sopra confina con appartamento.

CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
Commerciale	65,50 mq	86,30 mq	1	86,30 mq	da 2,87 m a 3,07 m	T
Superficie convenzionale complessiva:				86,30 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Dati di classamento							
				Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato
PON	4	168	36	4	C/1	6	55 mq	64 mq	1.016,90 €		

Corrispondenza catastale planimetrica: Sussiste corrispondenza catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/04/1994 al 31/07/2006	[REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per la proprietà di 1/2	Catasto Fabbricati, Sez. PON, Fg. 4, Part. 168, Sub. 33, Zc. 4, Categoria C1, C14, Cons. 76 mq, Rendita Euro 1.036,22, Piano T
Dal 31/07/2006 al 08/09/2013	[REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per la proprietà di 1/2	Catasto Fabbricati, Sez. PON, Fg. 4, Part. 168, Sub. 36, Zc. 4, Categoria C1, C16, Cons. 55 mq, Rendita Euro 1.016,90, Piano T
Dal 08/09/2013 all'11/03/2014	[REDACTED] piena proprietà 1/1	Catasto Fabbricati, Sez. PON, Fg. 4, Part. 168, Sub. 36, Zc. 4

		Categoria Cl. Cl.6, Cons. 55 mq. Rendita Euro 1.016,90, Piano T
Dall' 11/03/2014 al 05/03/2015	proprietà di 1/2, usufrutto di 1/2	Catasto Fabbricati, Sez. PON, Fg. 4, Part. 168, Sub. 36, Zc. 4
Dal 05/03/2015 al 10/11/2020	piena proprietà 1/1	Categoria Cl. Cl.6, Cons. 55 mq. Rendita Euro 1.016,90, Piano T
Dal 10/11/2020 al 10/11/2020	piena proprietà 1/1	Catasto Fabbricati, Sez. PON, Fg. 4, Part. 168, Sub. 36, Zc. 4
Dal 10/11/2020 al 31/07/2023	piena proprietà 1/1	Categoria Cl. Cl.6, Cons. 55 mq. Rendita Euro 1.016,90, Piano T
Dal 31/07/2023 ad oggi	piena proprietà 1/1	Catasto Fabbricati, Sez. PON, Fg. 4, Part. 168, Sub. 36, Zc. 4
		Categoria Cl. Cl.6, Cons. 55 mq. Rendita Euro 1.016,90, Piano T

.PRECISAZIONI

All'immobile si accede solo pedonalmente dalla Via Beata Chiara, essendo l'accesso carrabile consentito solo ai mezzi diretti ai box.

.SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria di Genova non risultano servitù attive e passive.

.CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene si trova al piano terra di un edificio in muratura, costituito da 5 piani fuori terra.

L'esposizione del laboratorio è: Nord, Est, Sud ed Ovest

Altezza interna utile: m 2,87 – m 3,07

Strutture verticali: muratura in pietra

Solai: volte in mattoni pieni e solaio con tavelloni

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole e coppi

Pareti esterne: muratura in pietra senza coibentazione; rivestimento: intonaco tinteggiato (condizioni buone)

Pareti interne: muratura in pietra; rivestimento: intonaco tinteggiato (condizioni da ristrutturare)

Infissi esterni ed interni: gli infissi esterni sono in legno ed in alluminio privi di oscuranti; porta di accesso è in legno, quelle interne in legno tamburato (condizioni da ristrutturare);

Dotazioni condominiali: impianto idrico, elettrico (attualmente non attivi) e fognario.



.STATO CONSERVATIVO

Il bene nonostante sia occupato e produttivo, risulta in uno stato pressoché di abbandono con diversi strati di polvere sia sulle pareti che sul mobilio. Non presenta lesioni e/o problematiche strutturali, né infiltrazioni anche se sono presenti diffuse macchie di umidità con muffe nelle pareti e soffitto dell'ingresso. L'occupante riferisce che l'immobile è privo dei contratti di fornitura essenziali, ovvero di luce ed acqua ed è privo di impianto di riscaldamento.

.STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta in locazione con contratto del 01/06/1990, registrato in Genova al n. 008936 il 19/06/1990; all'epoca le parti stipulanti erano i Sig.ri [redacted] e la di lui sorella [redacted] e dall'altra parte il Sig. [redacted] al quale è subentrato il Sig. [redacted]. Il contratto si è rinnovato di sei anni in sei anni ex lege 392/78 ed andrà a scadere il 31/05/2026 e per quanto a conoscenza della scrivente non è ancora stata data ancora alcuna disdetta che dovrà essere comunicata dodici mesi prima della prossima scadenza e quindi entro il 31/05/2025. Ad oggi il canone locatizio annuo, come riferito dal Sig. [redacted], ammonta ad Euro 3.000,00 circa.

.PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data del 31/07/2023;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza dichiarativa del fallimento risulta variata;

Dati di acquisto del Bene sito in Via Beata Chiara, 12R, Pontedecimo – Genova

- Dichiarazione di successione del fu [redacted] (Genova, 04/10/1982) registrata in Genova al Vol. 4118 al n. 34, trascritta presso la Conservatoria di Genova il 04/10/1982 al Reg. Gen. 20896, Reg. Part. 15573, con la quale i Sigg. [redacted], [redacted] e [redacted] acquistavano ciascuno per 1/3 la proprietà dell'immobile sito in Genova, Via Beata Chiara civ. 8R allora adibita ad osteria (oggi civici 10R, 10AR e 12R).
- Dichiarazione di successione del 08/09/2013 registrata in Genova al Vol. 9990 al n. 1912 il 20/06/2014, trascritta presso la Conservatoria di Genova il 02/09/2014 Reg. Gen. 20159, Reg. Part. 15713, con la quale il Sig. [redacted] acquistava la nuda proprietà dell'intero immobile identificato al Catasto Fabbricati Sez. PON, Foglio 4, Part. 168, sub 36, Cat. C1, C1.6, Consistenza 55 mq, Rendita Euro 1.016,90. L'usufrutto di tale immobile era invece costituito in favore di [redacted], la quale il 05/03/2015 vi rinunciava.
- Atto di compravendita del 10/11/2020 trascritto presso la Conservatoria di Genova il 19/11/2020, Reg. Gen. 34014, Reg. Part. 24965, con il quale il Sig. [redacted] cedeva l'intera proprietà del bene alla Sig.ra [redacted] (di lui madre).
- Atto di donazione del 10/11/2020 trascritto il 23/11/2020 presso la Conservatoria di Genova, Reg. Gen. 34444, Reg. Part. 25317, con il quale la Sig.ra [redacted] donava la piena proprietà dell'immobile alla di lei nipote [redacted], che accettava.
- Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 31/07/2023, trascritto presso la Conservatoria di Genova il 07/08/2023, Reg. Gen. 28348, Reg. Part. 22545, con il quale [redacted] cedeva l'intera proprietà del bene al fallito [redacted].

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento:** Trascritto a Genova il 07/03/2022, Reg. gen. 7462 - Reg. part. 5433, Quota: 1/1
A favore di Massa dei Creditori del fallimento [redacted] S.A.S. di [redacted], Contro [redacted] S.A.S. di [redacted]
Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova nella TAV. 07 del PUC vigente del Comune di Genova, e precisamente:

- **ASSETTO URBANISTICO**, nell'ambito AC-CS (ambito di conservazione del centro storico urbano),
- **LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE**, nel luogo d'identità paesaggistica
- **COMPONENTE GEOLOGICA**, nelle aree inondabili con diversi tempi di ritorno
- **SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI**, nei servizi di interesse comune esistenti

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il 09/08/1989 era stato presentato presso l'Ufficio di Edilizia Privata di Genova una istanza con allegata relazione (ex Art. 26) per la realizzazione del servizio igienico. A tale istanza non veniva allegato alcun elaborato grafico (allora non necessario), per cui la scrivente si recava presso l'Ufficio del Catasto volta all'ottenimento della planimetria catastale dello stesso periodo della presentazione dell'art. 26, obbligatorio.

Al Catasto non risultava alcuna planimetria presentata nel 1989, ma solamente quella di impianto del 1939 e del successivo frazionamento avvenuto presumibilmente nel 1994.

La planimetria del 1939 prevedeva un unico immobile costituito da un unico negozio identificato al civico 4 al piano terra composto da n. 9 vani con giardino e cortile pertinenziale; il successivo frazionamento, presumibilmente effettuato nel 1994 visto lo storico delle piante catastali reperite e le visure catastali storiche, e che riguarda i beni 10R, 10AR e 12R, oltre all'appartamento interno n. 2 è stato effettuato senza provvedere ad alcun deposito presso l'Edilizia Privata del Comune di Genova, per cui l'unico titolo legittimo era la pianta catastale del 1939. Per la regolarizzazione edilizia è stata quindi presentata in data 02/04/2025 una SCIA IN SANATORIA (ristrutturazione edilizia) presso l'ufficio Edilizia privata del Comune di Genova (Prot. N°4243/2025).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE n. 15355, Prot. N. PG/2014/0046382 del 01/03/2014 con scadenza il 01/03/2024. Data la prossimità della scadenza la scrivente ha redatto nuova certificazione energetica APE n. 8762, Prot/2024/0204999 del 22/02/2024 con scadenza il 21/02/2034;
- Per quanto riguarda la conformità dell'impianto elettrico la scrivente non ha rinvenuto alcuna documentazione relativa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile fa parte del Condominio di Via Beata Chiara civ. 4, il cui Amministratore è il geometra Stefano Boccacchi. A seguito di richiesta della scrivente l'Amministratore indicava un debito di Euro 225,71 per l'esercizio 2024, un preventivo 2025 per Euro 425,71 e così per un totale di Euro 499,22. Non sono state deliberate dal Condominio spese straordinarie come da dichiarazione dell'Amministratore.

LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- Bene N° 1** – Box ubicato nel Comune di Genova – Via Beata Chiara 10Ar, identificato al Catasto Urbano alla Sez. PON, foglio 4, particella 168, Sub. 32, Zona Cens. 4, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 16 mq, Superficie Catastale 21 mq, Rendita Euro 73,54.

Al bene si accede dalla strada lastricata con mattoni principalmente pedonale ad eccezione dei veicoli diretti ai box (senso unico).

BENE 1

L'immobile, sito in Via Beata Chiara 10AR, è un box adiacente al laboratorio artigianale (lotto 1). Il bene è situato al piano strada ed è costituito da un unico locale di circa 21 mq. I soffitti sono voltati e la struttura è in muratura portante. Ad oggi l'immobile risulta vuoto.

TITOLARITÀ

L'immobile ad oggi è di proprietà del Sig. [REDACTED] (Proprietà 1/1) - C. F. [REDACTED]

CONFINI

Il bene confina a nord-est con Via Beata Chiara, ad est e sud-est con civ. 10R di Via Beata Chiara (Lotto 3), a sud con appartamento interno 2 del civ. 4 di Via Beata Chiara, ad ovest con il civ. 12R (lotto 1).

CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,65 mq	20,84 mq	1,00	20,84 mq	3,18 m	T
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

Il bene non è divisibile in natura.



.DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato
PON	4	168	32	4	C/6	2	16 mq	21 mq	73,54 €	T	

Corrispondenza catastale planimetrica: Sussiste corrispondenza catastale, l'unica difformità sono la presenza di due nicchie che non inficiano la regolarità catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/04/1994 al 08/09/2013	Caratteristiche C ciascuno per la proprietà di 1/2	Catasto Fabbricati, Sez. PON, Fg. 4, Part. 168, Sub. 32, Zc. 4 Categoria C6, C12, Cons. 16 mq, Rendita Euro 73,54, Piano T
Dal 08/09/2013 all'11/03/2014	piena proprietà 1/1	Catasto Fabbricati, Sez. PON, Fg. 4, Part. 168, Sub. 32, Zc. 4 Categoria C6, C12, Cons. 16 mq, Rendita Euro 73,54, Piano T
Dall'11/03/2014 al 05/03/2015	proprietà di 1/2, C usufrutto di 1/2	Catasto Fabbricati, Sez. PON, Fg. 4, Part. 168, Sub. 32, Zc. 4 Categoria C6, C12, Cons. 16 mq, Rendita Euro 73,54, Piano T
Dal 05/03/2015 al 10/11/2020	piena proprietà 1/1	Catasto Fabbricati, Sez. PON, Fg. 4, Part. 168, Sub. 32, Zc. 4 Categoria C6, C12, Cons. 16 mq, Rendita Euro 73,54, Piano T
Dal 10/11/2020 al 10/11/2020	piena proprietà 1/1	Catasto Fabbricati, Sez. PON, Fg. 4, Part. 168, Sub. 32, Zc. 4 Categoria C6, C12, Cons. 16 mq, Rendita Euro 73,54, Piano T
Dal 10/11/2020 al 31/07/2023	piena proprietà 1/1	Catasto Fabbricati, Sez. PON, Fg. 4, Part. 168, Sub. 32, Zc. 4 Categoria C6, C12, Cons. 16 mq, Rendita Euro 73,54, Piano T
Dal 31/07/2023 ad oggi	piena proprietà 1/1	Catasto Fabbricati, Sez. PON, Fg. 4, Part. 168, Sub. 32, Zc. 4 Categoria C6, C12, Cons. 16 mq, Rendita Euro 73,54, Piano T

.PRECISAZIONI

All'immobile si accede dalla Via Beata Chiara ed ha accesso carrabile in quanto box.

.SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria di Genova non risulta servitù attiva e passiva.

.CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il box si trova al piano terra di un edificio in muratura, costituito da 5 piani fuori terra.

L'esposizione del box è: Est

Altezza interna utile: m 2,87 – m 3,18

Strutture verticali: muratura in pietra

Solai: volte in mattoni pieni

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole e coppi

Pareti esterne: muratura in pietra senza coibentazione; rivestimento: intonaco tinteggiato (condizioni buone)

Pareti interne: muratura in pietra; rivestimento: intonaco tinteggiato (condizioni buone)

Infissi esterni ed interni: l'infisso esterno (porta di accesso) è in legno e vetro con serranda in alluminio;

Dotazioni condominiali: impianto elettrico

.STATO CONSERVATIVO

Il bene risulta in ottimo stato di conservazione.

.STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.



.PROVENIENZE VENTENNALI

.Per quanto riguarda l'immobile:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data del 31/07/2023;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza dichiarativa del fallimento risulta variata;

.Dati di acquisto del Bene sito in Via Beata Chiara, 10AR, Pontedecimo – Genova

- Dichiarazione di successione del fu [REDACTED] (Genova, 03/08/1989) registrata in Genova al Vol. 4118 al n. 34, trascritta presso la Conservatoria di Genova il 04/10/1982 al Reg. Gen. 20896, Reg. Part. 15573, con la quale i Sigg. [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] acquistavano ciascuno per 1/3 la proprietà dell'immobile sito in Genova, Via Beata Chiara civ. 8R allora adibita ad osteria (oggi civici 10R, 10AR e 12R).
- Dichiarazione di successione del 08/09/2013 registrata in Genova al Vol. 9990 al n. 1912 il 20/06/2014, trascritta presso la Conservatoria di Genova il 02/09/2014 Reg. Gen. 20159, Reg. Part. 15713, con la quale il Sig. [REDACTED] acquistava la nuda proprietà dell'intero immobile identificato al Catasto Fabbricati Sez. PON, Foglio 4, Part. 168, sub 36, Cat. C1, C1.6, Consistenza 55 mq, Rendita Euro 1.016,90. L'usufrutto di tale immobile era invece costituito in favore di [REDACTED], la quale il 05/03/2015 vi rinunciava.
- Atto di compravendita del 10/11/2020 trascritto presso la Conservatoria di Genova il 19/11/2020, Reg. Gen. 34014, Reg. Part. 24965, con il quale il Sig. [REDACTED] cedeva l'intera proprietà del bene alla Sig.ra [REDACTED] (di lui madre).
- Atto di donazione del 10/11/2020 trascritto il 23/11/2020 presso la Conservatoria di Genova, Reg. Gen. 34444, Reg. Part. 25317, con il quale la Sig.ra [REDACTED] donava la piena proprietà dell'immobile alla di lei nipote [REDACTED], che accettava.
- Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 31/07/2023, trascritto presso la Conservatoria di Genova il 07/08/2023, Reg. Gen. 28348, Reg. Part. 22545, con il quale [REDACTED] cedeva l'intera proprietà del bene al fallito [REDACTED].

.FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento:** Trascritto a Genova il 07/03/2022, Reg. gen. 7462 - Reg. part. 5433, Quota: 1/1
A favore di Massa dei Creditori del fallimento [REDACTED] S.A.S. di [REDACTED] Contro [REDACTED] S.A.S. di [REDACTED]
Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova nella TAV. 07 del PUC vigente del Comune di Genova, e precisamente:

- **ASSETTO URBANISTICO**, nell'ambito AC-CS (ambito di conservazione del centro storico urbano),
- **LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE**, nel luogo d'identità paesaggistica
- **COMPONENTE GEOLOGICA**, nelle aree inondabili con diversi tempi di ritorno
- **SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI**, nei servizi di interesse comune esistenti

.REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta conforme alla normativa urbanistica, a seguito del deposito della SCIA IN SANATORIA n° 4243/2025 del 02/04/2025.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE e si precisa che essendo un box (cat. C/6) non è necessaria.
- Per quanto riguarda la conformità dell'impianto elettrico non si è rinvenuta alcuna certificazione e/o dichiarazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile fa parte del Condominio di Via Beata Chiara civ. 4, il cui Amministratore è il geometra Stefano Boccaleri. A seguito di richiesta della scrivente l'Amministratore indicava un debito di Euro 2,24 per l'esercizio 2024, un preventivo 2025 per Euro 31,78 e così per un totale di Euro 34,02. Non sono state deliberate dal Condominio spese straordinarie come da dichiarazione dell'Amministratore.

LOTTO 3

Il lotto è formato dal seguente bene:

- Box sito in Via Beata Chiara 10R, Genova – Pontedecimo, identificato al Catasto Urbano, Sez. PON, foglio 4, part. 168, sub. 31, zona cens. 4, Cat. C/6, classe 2, Consistenza 24 mq, Superficie 25 mq, rendita 110,32 Euro

L'immobile, sito in Via Beata Chiara 10R, è un box adiacente al bene 2 del Lotto 1. Il bene è situato al piano strada ed è costituito da un ampio locale ed altro locale più piccolo adibito a ripostiglio soppalcato. I soffitti sono voltati e la struttura è in muratura portante. Ad oggi l'immobile risulta vuoto.

TITOLARITÀ

L'immobile ad oggi è di proprietà del Sig. [REDACTED] (Proprietà 1/1) - C. F. [REDACTED]

CONFINI

Il bene confina a nord-est con Via Beata Chiara, ad est e sud-est con atrio condominio civ. 4, a sud con appartamento interno 2 del civ. 4 di Via Beata Chiara, ad ovest con il civ. 10AR (lotto 2).

CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
Box	21,37 mq	28,75 mq	1,00	28,75mq	3,18 m	T
Superficie convenzionale complessiva:				29,00 mq		

Il bene non è divisibile in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato
PON	4	168	31	4	C/6	2	24 mq	25 mq	110,32 €	T	

Corrispondenza catastale planimetrica: vi è corrispondenza catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/04/1994 al 08/09/2013	[REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per la proprietà di 1/2	Catasto Fabbricati, Sez. PON, Fg. 4, Part. 168, Sub. 31, Ze 4 Categoria C6, Cl. 2, Cons. 24 mq, Rendita Euro 110,32, Piano T
Dal 08/09/2013 all'11/03/2014	[REDACTED], piena proprietà 1/1	Catasto Fabbricati, Sez. PON, Fg. 4, Part. 168, Sub. 31, Ze 4 Categoria C6, Cl. 2, Cons. 24 mq, Rendita Euro 110,32, Piano T
Dall'11/03/2014 al 05/03/2015	[REDACTED] proprietà di 1/2, [REDACTED] usufrutto di 1/2	Catasto Fabbricati, Sez. PON, Fg. 4, Part. 168, Sub. 31, Ze 4 Categoria C6, Cl. 2, Cons. 24 mq, Rendita Euro 110,32, Piano T

Dal 05/03/2015 al 10/11/2020	[REDACTED] piena proprietà 1/1	Catasto Fabbricati, Sez. PON, Fg. 4, Part. 168, Sub. 31, Zc. 4 Categoria C6, Cl.2, Cons. 24 mq, Rendita Euro 110,32, Piano T
Dal 10/11/2020 al 10/11/2020	[REDACTED] piena proprietà 1/1	Catasto Fabbricati, Sez. PON, Fg. 4, Part. 168, Sub. 31, Zc. 4 Categoria C6, Cl.2, Cons. 24 mq, Rendita Euro 110,32, Piano T
Dal 10/11/2020 al 31/07/2023	[REDACTED] piena proprietà 1/1	Catasto Fabbricati, Sez. PON, Fg. 4, Part. 168, Sub. 31, Zc. 4 Categoria C6, Cl.2, Cons. 24 mq, Rendita Euro 110,32, Piano T
Dal 31/07/2023 ad oggi	[REDACTED] piena proprietà 1/1	Catasto Fabbricati, Sez. PON, Fg. 4, Part. 168, Sub. 31, Zc. 4 Categoria C6, Cl.2, Cons. 24 mq, Rendita Euro 110,32, Piano T

.PRECISAZIONI

All'immobile si accede dalla Via Beata Chiara ed ha accesso carrabile in quanto box.

.SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria di Genova non risulta servitù attiva e passiva.

.CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il box si trova al piano terra di un edificio in muratura, costituito da 5 piani fuori terra.

L'esposizione del box è: Est

Altezza interna utile: m 2,07 – m 3,0

Strutture verticali: muratura in pietra

Solai: volte in mattoni pieni

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole e coppi

Pareti esterne: muratura in pietra senza coibentazione; rivestimento: intonaco tinteggiato (condizioni buone)

Pareti interne: muratura in pietra; rivestimento: intonaco tinteggiato (condizioni buone)

Infissi esterni ed interni: l'infisso esterno (porta di accesso) è in legno e vetro con serranda in alluminio;

Dotazioni condominiali: impianto elettrico

.STATO CONSERVATIVO

Il bene risulta in discreto stato di conservazione in quanto vi sono lacune di tinta sulle pareti, alcune fessurazioni di intonaco e rotture.

.STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

.PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile LOTTO 3 del compendio fallimentare:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data del 31/07/2023;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza dichiarativa del fallimento risulta variata;

.Dati di acquisto del Lotto 3 sito in Via Beata Chiara, 10R, Pontedecimo – Genova

- Dichiarazione di successione del fu [REDACTED] (Genova, 03/09/1980) registrata in Genova al Vol. 4118 al n. 34, trascritta presso la Conservatoria di Genova il 04/10/1982 al Reg. Gen. 20896, Reg. Part. 15573, con la quale i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] acquistavano ciascuno per 1/3 la proprietà dell'immobile sito in Genova, Via Beata Chiara civ. 8R allora adibita ad osteria (oggi civici 10R, 10AR e 12R).
- Dichiarazione di successione del 08/09/2013 registrata in Genova al Vol. 9990 al n. 1912 il 20/06/2014, trascritta presso la Conservatoria di Genova il 02/09/2014 Reg. Gen. 20159, Reg. Part. 15713, con la quale il

Sig. [redacted] acquistava la nuda proprietà dell'intero immobile identificato al Catasto Fabbricati Sez. PON, Foglio 4, Part. 168, sub 36, Cat. C1, C1.6, Consistenza 55 mq, Rendita Euro 1.016,90. L'usufrutto di tale immobile era invece costituito in favore di [redacted], la quale il 05/03/2015 vi rinunciava.

- Atto di compravendita del 10/11/2020 trascritto presso la Conservatoria di Genova il 19/11/2020, Reg. Gen. 34014, Reg. Part. 24965, con il quale il Sig. [redacted] cedeva l'intera proprietà del bene alla Sig.ra [redacted] (di lui madre).
- Atto di donazione del 10/11/2020 trascritto il 23/11/2020 presso la Conservatoria di Genova, Reg. Gen. 34444, Reg. Part. 25317, con il quale la Sig.ra [redacted] donava la piena proprietà dell'immobile alla di lei nipote [redacted], che accettava.
- Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 31/07/2023, trascritto presso la Conservatoria di Genova il 07/08/2023, Reg. Gen. 28348, Reg. Part. 22545, con il quale [redacted] cedeva l'intera proprietà del bene al fallito [redacted].

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento:** Trascritto a Genova il 07/03/2022, Reg. gen. 7462 - Reg. part. 5433, Quota: 1/1
A favore di Massa dei Creditori del fallimento [redacted] S.A.S. di [redacted] Contro [redacted] S.A.S. di [redacted]
Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova nella TAV. 07 del PUC vigente del Comune di Genova, e precisamente:

- **ASSETTO URBANISTICO**, nell'ambito AC-CS (ambito di conservazione del centro storico urbano),
- **LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE**, nel luogo d'identità paesaggistica
- **COMPONENTE GEOLOGICA**, nelle aree inondabili con diversi tempi di ritorno
- **SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI**, nei servizi di interesse comune esistenti



REGOLARITÀ EDILIZIA

E' stata presentata una sanatoria di opere interne n. prot. 5966 del 08/05/2023 per la costruzione di un ripostiglio nel box civico 10R, ed è stato regolarizzato con SCIA IN SANATORIA n° 4243/2025 del 02/04/2025.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE e si precisa che essendo un box (cat. C/6) non è necessaria.
- Per quanto riguarda la conformità dell'impianto elettrico non si è rinvenuta alcuna certificazione e/o dichiarazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile fa parte del Condominio di Via Beata Chiara civ. 4, il cui Amministratore è il geometra Stefano Boccaleri. A seguito di richiesta della scrivente l'Amministratore indicava un credito di Euro 13,73 per l'esercizio 2024, un preventivo 2025 per Euro 37,10 e così per un totale di Euro 23,37. Non sono state deliberate dal Condominio spese straordinarie come da dichiarazione dell'Amministratore.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Magazzino sito in Via Caffaro snc, identificato al catasto Urbano del Comune di Serra Riccò al foglio 13, mapp. 1640, cat. C/2, classe 1, Consistenza 72 mq, Superficie Catastale 82 mq, rendita Euro 226,89.
- **Bene N° 2** – terreno adibito a corte pertinenziale, identificato al catasto Terreni del Comune di Serra Riccò, al foglio 13, mapp. 1639, qualità SEM ARB, classe 2, rendita dominicale Euro 31,97, rendita agraria Euro 33,97, superficie 3869 mq.

Percorrendo la strada Provinciale 70 si accede ai beni attraverso il cancello automatico sulla strada privata carrabile del "Condominio Via Caffaro"; tale condominio è costituito dai civici 22, 22a, 22b, 22c e 22d. Superati i civici 22, 22a, 22b, 22c si giunge ad un secondo cancello che immette nella proprietà di [REDACTED] percorrendo una strada privata in cattivo stato di manutenzione.

BENE 1

L'immobile è un magazzino situato su una collina che affaccia sulla autostrada A7. E' composto da due vani di pari metratura (circa 40 mq) comunicanti e divisi da una tramezza con tetto ligneo a falde e copertura in tegole; il vano sud-ovest risulta soppalcato mentre quello a sud-est aveva un controsoffitto ad oggi dismesso. Ciascuno vano ha il proprio accesso tramite portellone in ferro verniciato di 3 metri lineari di luce, quello soppalcato al suo interno ha una portafinestra in alluminio e vetro.

Nel vano attualmente a tutta altezza la scrivente ha rinvenuto la demolizione di tramezze che delimitavano molto probabilmente un servizio igienico, infatti sono ancora presenti gli allacci idrici e di scarico. Nel vano soppalcato è presente ancora un camino. Non è stata realizzata la botola di comunicazione con il sottotetto al quale si accede tramite una apertura in corrispondenza della tramezza dal vano a tutt'altezza, anche se ad oggi non è presente alcuna scala.

Sopra l'intercapedine del lato nord vi è una struttura provvisoria in legno e tubi innocenti, con copertura in lamiera ed il cui accesso è delimitato da una persiana.

TITOLARITÀ

L'immobile ad oggi è di proprietà del Sig. [REDACTED] (Proprietà 1/1) - C. F. [REDACTED]

CONFINI

Detto bene in un sol corpo con il terreno (bene 2) mappale 1639 del foglio 13 del Comune di Serra Riccò confina con le particelle 1629, 929, 1674, 1607, 1037 e 1599 tutte del medesimo foglio 13 del Catasto Terreni.

CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	106,30 mq	124,18 mq	0,7463	92,70 mq	da 3,00 m a 5,00 m	T
Superficie convenzionale complessiva:				92,70 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	1640			C/2	I	72 mq	82 mq	226,83 €	T	

Corrispondenza catastale planimetrica: sussiste corrispondenza catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/05/1999 al 05/12/2011	[REDACTED] piena proprietà 1/1	Catasto Terreni, Fg. 13, Part. 1165, Qualità Seminativo Arboreo, Cl. 2, Superficie mq 10.931, Rendita Dominicale 90,33 Euro.

		Rendita Agrario 95,97 Euro
Dal 05/12/2011 al 02/02/2012	██████████ piena proprietà 1/1	Catasto Terreni , Fg. 13, Part. 1606, Qualità Seminativo Arboreo, Cl. 2, Superficie mq. 3.950, Rendita Dominicale 32,64 Euro, Rendita Agrario 34,68 Euro
Dal 02/02/2012 al 24/12/2014	██████████ piena proprietà 1/1	Catasto Terreni , Fg. 13, Part. 1606, Qualità Seminativo Arboreo, Cl. 2, Superficie mq. 3.950, Rendita Dominicale 32,64 Euro, Rendita Agrario 34,68 Euro
Dal 24/12/2014 al 04/02/2015	██████████ piena proprietà 1/1	Catasto Fabbricati , Fg. 13, Part. 1640, Categoria F6
Dal 04/02/2015 al 10/11/2020	██████████ piena proprietà 1/1	Catasto Fabbricati , Fg. 13, Part. 1640, Categoria C2, Cl. 1, Cons. 72 mq. Rendita Euro 226,83, Piano T
Dal 10/11/2020 al 10/11/2020	██████████ piena proprietà 1/1	Catasto Fabbricati , Fg. 13, Part. 1640, Categoria C2, Cl. 1, Cons. 72 mq. Rendita Euro 226,83, Piano T
Dal 10/11/2020 al 31/07/2023	██████████ piena proprietà 1/1	Catasto Fabbricati , Fg. 13, Part. 1640, Categoria C2, Cl. 1, Cons. 72 mq. Rendita Euro 226,83, Piano T
Dal 31/07/2023 ad oggi	██████████ piena proprietà 1/1	Catasto Fabbricati , Fg. 13, Part. 1640, Categoria C2, Cl. 1, Cons. 72 mq. Rendita Euro 226,83, Piano T

.PRECISAZIONI

L'immobile ha accesso carrabile e pedonale, è sottoposto a vincolo idrogeologico e non è stato effettuato un accesso forzoso.

.SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria di Genova risultano servitù attive e passive riguardanti il terreno di pertinenza (bene 2), per cui si veda quanto riportato a pag. 16.

.CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il magazzino, realizzato nel 2011, si sviluppa in due vani posti su un unico piano, uno a tutt'altezza e l'altro delimitato da un soppalco.

L'esposizione del magazzino è: Est, Sud ed Ovest

Altezza interna utile: da m 3,00 a m 5,00

Strutture verticali: pilastro

Solai: probabilmente in c.a.

Copertura: lignea

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne: mattoni pieni intonacati

Pareti interne: mattoni forati intonacati

Infissi esterni: alluminio e portelloni in ferro verniciato

Dotazioni: impianto idrico, elettrico, entrambi dismessi



.STATO CONSERVATIVO

Il bene risulta esternamente in buono stato manutentivo, mentre internamente il vano a tutt'altezza è privo di ogni rifinitura e risulta occupato dai detriti del controsoffitto, da mobili dismessi e da rifiuti. Il vano soppalcato è in buono stato manutentivo, ad eccezione di un'anta della portafinestra che ha il vetro rotto e anche qui vi è la presenza di mobili dismessi e rifiuti.

.STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

.PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile **BENE 1** del compendio fallimentare:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data del 31/07/2023;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza dichiarativa del fallimento risulta variata;

Dati di acquisto del Bene 1 sito in Via Caffaro snc, Serra Riccò (GE)

- Atto di compravendita del 25/07/1989 trascritto presso la Conservatoria di Genova il 18/08/1989, Reg. Gen. 22652, Reg. Part. 14653, con il quale i Sig.ri [redacted] e [redacted] cedevano la piena proprietà del bene al Sig. [redacted]
- Atto di compravendita del 02/02/2012 trascritto presso la Conservatoria di Genova il 09/02/2012 Reg. Gen. 4773, Reg. Part. 3800, con il quale il Sig. [redacted] cedeva la piena proprietà del bene al Sig. [redacted]
- Atto di compravendita del 10/11/2020 trascritto presso la Conservatoria di Genova il 19/11/2020, Reg. Gen. 34014, Reg. Part. 24965, con il quale il Sig. [redacted] cedeva l'intera proprietà del bene alla Sig.ra [redacted] (di lui madre).
- Atto di donazione del 10/11/2020 trascritto il 23/11/2020 presso la Conservatoria di Genova, Reg. Gen. 34444, Reg. Part. 25317, con il quale la Sig.ra [redacted] donava la piena proprietà dell'immobile alla di lei nipote [redacted], che accettava.
- Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 31/07/2023, trascritto presso la Conservatoria di Genova il 07/08/2023, Reg. Gen. 28348, Reg. Part. 22545, con il quale [redacted] cedeva l'intera proprietà del bene al fallito [redacted]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento:** Trascritto a Genova il 07/03/2022, Reg. gen. 7462 - Reg. part. 5433, Quota: 1/1
A favore di Massa dei Creditori del fallimento [redacted] S.A.S. di [redacted], Contro [redacted] S.A.S. di [redacted]
Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova in zona E1 del PRG ed è sottoposto a vincolo idrogeologico

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il bene risulta conforme al permesso a costruire in sanatoria n. 9/2023 del 25/07/2023, Prat. Edil. N. 10/2023 del 29/06/2023.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE e si precisa che essendo un magazzino (cat. C/2) non è necessaria.
- Per quanto riguarda la conformità dell'impianto elettrico non esiste alcuna documentazione relativa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si tratta di un bene singolo inserito in un contesto condominiale denominato "Condominio Via Caffaro" costituito dai civici 22, 22a, 22b, 22c, e 22d; tale complesso è amministrato dal Sig. Giacomo Ghiglione. Il civico 22d ha millesimi 97,47 e le spese annuali riguardano la fornitura di acqua e dell'energia elettrica ed ammontano a circa 230 Euro annui. Nel bilancio dell'esercizio 2023 era indicata altresì una "quota fissa" pari ad Euro 1468,25 che è andata a costituire un debito residuo di Euro 1691,55.

BENE 2

Il terreno sito in Via Caffaro è prospiciente l'autostrada A7 ed è adibito in parte a corte ed in parte risulta essere terreno incolto scosceso; è pertinenziale al bene 1. La zona adiacente al magazzino (bene1) è pavimentata con autobloccanti, ciottoli e piastrelle in cattivo stato manutentivo derivata dalla crescita di piccola vegetazione. Il restante terreno in minima parte è occupato da una strada carrabile e pedonale in cattivo stato di manutenzione ed in parte da arbusti e bassa vegetazione e risulta incolto.

TITOLARITÀ

L'immobile ad oggi è di proprietà del Sig. [REDACTED] (Proprietà 1/1) - C. F. [REDACTED]

CONFINI

Detto bene in un sol corpo con il magazzino (bene1) confina con le particelle 1629, 929, 1674, 1607, 1037 e 1599 tutte del medesimo foglio 13 del Catasto Terreni.

CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	-	-	-	3869 mq	-	-
Superficie convenzionale complessiva:				3869 mq		

Il bene non è divisibile in natura.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Zona Cens.	Categoria	Classe	Superficie	Rendita dom.	Rendita agraria	Griffato
Sez.	Foglio	Part	Sub.		SEM ARB	2	3869 mq	31,97€	33,97€	
	13	1639								

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/05/1999 al 05/12/2011	[REDACTED] o, piena proprietà 1/1	Catasto Terreni, Fg. 13, Part. 1165, Qualità Seminativo Arboreo, Cl. 2, Superficie mq 10.931, Rendita Dominicale 90,33 Euro, Rendita Agrario 95,97 Euro
Dal 05/12/2011 al 02/02/2012	[REDACTED] piena proprietà 1/1	Catasto Terreni, Fg. 13, Part. 1606, Qualità Seminativo Arboreo, Cl. 2, Superficie mq 3.950, Rendita Dominicale 32,64 Euro, Rendita Agrario 34,68 Euro
Dal 02/02/2012 al 24/12/2014	[REDACTED] piena proprietà 1/1	Catasto Terreni, Fg. 13, Part. 1606, Qualità Seminativo Arboreo, Cl. 2, Superficie mq 3.950, Rendita Dominicale 32,64 Euro, Rendita Agrario 34,68 Euro
Dal 24/12/2014 al 10/11/2020	[REDACTED] piena proprietà 1/1	Catasto Terreni, Fg. 13, Part. 1639, Qualità Seminativo Arboreo, Cl. 2, Superficie mq 3.869, Rendita Dominicale 31,97 Euro, Rendita Agrario 33,97 Euro
Dal 10/11/2020 al 10/11/2020	[REDACTED] piena proprietà 1/1	Catasto Terreni, Fg. 13, Part. 1639, Qualità Seminativo Arboreo, Cl. 2, Superficie mq 3.869, Rendita Dominicale 31,97 Euro, Rendita Agrario 33,97 Euro
Dal 10/11/2020 al 31/07/2023	[REDACTED] piena proprietà 1/1	Catasto Terreni, Fg. 13, Part. 1639, Qualità Seminativo Arboreo, Cl. 2, Superficie mq 3.869, Rendita Dominicale 31,97 Euro, Rendita Agrario 33,97 Euro
Dal 31/07/2023 ad oggi	[REDACTED] piena proprietà 1/1	Catasto Terreni, Fg. 13, Part. 1639, Qualità Seminativo Arboreo, Cl. 2, Superficie mq 3.869, Rendita Dominicale 31,97 Euro, Rendita Agrario 33,97 Euro

PRECISAZIONI

L'immobile ha accesso carrabile e pedonale, è sottoposto a vincolo idrogeologico e non è stato effettuato un accesso forzoso.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria di Genova risultano servitù attive e passive in favore e a carico del terreno e precisamente:

- servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del terreno 1606 del foglio 13 del Comune di Serra Riccò (bene 2) e a carico della strada di cantiere che insiste sul terreno mappale 1607 di residua proprietà in allora di [redacted] e [redacted] indicata in giallo nella planimetria allegata all'atto di compravendita del 02/02/2012; detta strada di cantiere potrà a cura e spese del fondo dominante e previa autorizzazioni necessarie trasformarsi in una regolare strada carrabile;
- servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico della strada che verrà realizzata a cure e spese del fondo dominante e previo rilascio delle autorizzazioni necessarie sul terreno 1606 per raggiungere la residua proprietà del mappale 1607 indicata in rosso nella planimetria allegata all'atto di compravendita del 02/02/2012;
- atto di asservimento del 25/07/2011 trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Genova il 29/07/2011 Reg. Gen. 26928, Reg. Part. 18964, in favore del Comune di Serra Riccò: con tale atto la porzione di terreno detto "favareto" della superficie di 10.931 mq (mappale 1165 del foglio 13, confini mappali 1037-1390 - 1166 - 929 - 1260 - 986 - 978 - 377 - 1137 del foglio 13) veniva asservito in favore del Comune di Serra Riccò per il perfezionamento della pratica edilizia n. 169/2008 afferente la costruzione di un magazzino; il Comune ha chiesto atto di asservimento a vincolo di inedificabilità dell'area utilizzata per l'indice di fabbricabilità del comparto di intervento. Con tale atto l'allora proprietario [redacted] riconosceva che in conseguenza della costruzione di detto magazzino la porzione di terreno 1165 era asservito a tale edificando magazzino agricolo per la superficie di mq 8747,46, e detta superficie era inedificabile costituendo una servitù "non aedificandi" perpetua in favore del Comune di Serra Riccò.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno seminativo arboreo è incolto e scosceso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile **BENE 2** del compendio fallimentare:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data del 31/07/2023;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza dichiarativa del fallimento risulta variata;

Dati di acquisto del Bene 2 sito in Via Caffaro snc, Serra Riccò (GE)

- Atto di compravendita del 25/07/1989 trascritto presso la Conservatoria di Genova il 18/08/1989, Reg. Gen. 22652, Reg. Part. 14653, con il quale i Sig.ri [redacted] e [redacted] cedevano la piena proprietà del bene al Sig. [redacted];
- Atto di compravendita del 02/02/2012 trascritto presso la Conservatoria di Genova il 09/02/2012 Reg. Gen. 4773, Reg. Part. 3800, con il quale il Sig. [redacted] cedeva la piena proprietà del bene al Sig. [redacted];
- Atto di compravendita del 10/11/2020 trascritto presso la Conservatoria di Genova il 19/11/2020, Reg. Gen. 34014, Reg. Part. 24965, con il quale il Sig. [redacted] cedeva l'intera proprietà del bene alla Sig.ra [redacted] (di lui madre).
- Atto di donazione del 10/11/2020 trascritto il 23/11/2020 presso la Conservatoria di Genova, Reg. Gen. 34444, Reg. Part. 25317, con il quale la Sig.ra [redacted] donava la piena proprietà dell'immobile alla di lei nipote [redacted], che accettava.

- Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 31/07/2023, trascritto presso la Conservatoria di Genova il 07/08/2023, Reg. Gen. 28348, Reg. Part. 22545, con il quale [redacted] cedeva l'intera proprietà del bene al fallito [redacted].

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento:** Trascritto a Genova il 07/03/2022, Reg. gen. 7462 - Reg. part. 5433, Quota: 1/1
A favore di Massa dei Creditori del fallimento [redacted] S.A.S. di [redacted], Contro [redacted] S.A.S. di [redacted]
Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Per zona e vincoli urbanistici si veda il CDU allegato (All.n°21)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il metodo di stima adottato è quello a comparazione diretta sintetica ove il valore del bene è basato sull'attuale valore di mercato di beni simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono aumentare o diminuire il valore del bene, in particolare nell'attribuire un valore al mq la scrivente ha considerato che le due aree urbane sono gravate da servitù non edificandi ed una anche da servitù di passo.

Fonti di informazione: Catasto di Genova; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova; Uffici del registro di Genova; Ufficio tecnico di Genova; banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare; Borsino Immobiliare; Agenzie immobiliari di zona. Inizialmente la perizia è stata iniziata nel 2024 per cui si sono utilizzati i parametri del primo semestre 2024 che risultano ancora attuali anche nel secondo semestre 2024. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di quattro lotti.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Negoziato ubicato nel Comune di Genova - Via Beata Chiara 12R

Per quanto riguarda la descrizione del Bene si veda pag. 4

- Identificato al catasto Fabbricati: Sez. PON, foglio 4, particella 168, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 55 mq, Sup. Catastale 64 mq, Rendita Euro 1016,90

L'immobile viene valutato, sia per la vendita della piena proprietà (1/1) nello stato di libero, che nello stato di locazione essendo prossima la scadenza del contratto locatizio.

1) PIENA PROPRIETÀ' nello stato di LIBERO - VALUTAZIONE

Parametri medi di zona per destinazione principale: Euro 700,00/mq.

Valore di stima del bene: € 60.410,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: Euro 6.041,00
- Riduzione del valore del 10% per lo stato conservativo: Euro 6.041,00

Valore di mercato ai fini della vendita all'asta: Euro 48.328,00 che si arrotonda ad **Euro 48.000,00**

Regime fiscale della vendita: è soggetto ad imposta di registro

Identificativo corpo	Sup. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Negoziato sito in Via Beata Chiara 12R (GE)	86,30 mq	700 €/mq	€ 60.410,00	100,00%	€ 60.410,00
Valore di mercato ai fini della vendita:					€ 48.000,00

2) PIENA PROPRIETA' nello stato di LOCAZIONE - VALUTAZIONE

Gli immobili locati in genere scontano una **riduzione del valore** causa la non disponibilità del possesso del bene.

Valore di mercato immobile libero ai fini della vendita: € 48.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

FONTE BORSINO IMMOBILIARE

Coefficienti per immobili locati ad uso diverso dall'abitazione con indennità di avviamento commerciale	
Immobili locati o contratti rinnovati con scadenza 6 anni	0,70

$€ 48.000,00 \times 0,70 = € 33.600,00$

Valore di mercato immobile locato ai fini della vendita all'asta: Euro Euro 33.600,00

Regime fiscale della vendita: è soggetto ad imposta di registro

.LOTTO 2

- **Bene N° 1 – Box ubicato nel Comune di Genova – Via Beata Chiara 10Ar**

Per quanto riguarda la descrizione del Bene si veda pag. 7

- Identificato al catasto Fabbricati: Sez. PON, foglio 4, particella 168, Sub. 32, Zona Cens. 4, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 16 mq, Superficie Catastale 21 mq, Rendita Euro 73,54

L'immobile viene valutato per la vendita della piena proprietà (1/1) e nello stato di libero

Parametri medi di zona per destinazione principale: Euro 1.200,00/mq.

Valore di stima del bene: € 25.200,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: Euro 2520,00

Valore di mercato ai fini della vendita all'asta: Euro 22.680,00

Regime fiscale della vendita: è soggetto ad imposta di registro

Identificativo corpo	Sup. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 – Box sito in Via Beata Chiara 10AR (GE)	21,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 25.200,00	100,00%	€ 25.200,00
Valore di mercato ai fini della vendita:					€ 22.680,00

.LOTTO 3

- **Bene N° 1 – Box sito in Via Beata Chiara 10R, Genova – Pontedecimo**

Per la descrizione dell'immobile si veda pag. 10

Identificato al catasto Fabbricati: Sez. PON, foglio 4, part. 168, sub. 31, zona cens. 4, Cat. C/6, classe 2, Consistenza 24 mq, Superficie 25 mq, rendita 110,32 Euro, piano T

L'immobile viene valutato per la vendita della piena proprietà (1/1) nello stato di libero.

Parametri medi di zona per destinazione principale: Euro 1.200,00/mq.

Valore di stima del bene: € 34.560,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: Euro 3.456,00
- Riduzione del valore del 5% per lo stato manutentivo: Euro 1.728,00



Valore di mercato ai fini della vendita all'asta: Euro 29.376,00 che si arrotonda ad **Euro 29.300,00**
Regime fiscale della vendita: è soggetto ad imposta di registro

Identificativo corpo	Sup. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Box sito in Via Beata Chiara 10R (GE)	28,80 mq	1.200,00 €/mq	€ 34.560,00	100,00%	€ 34.560,00
Valore di mercato ai fini della vendita:					€ 29.300,00

.LOTTO 4

- **Bene N° 1 - Magazzino sito in Via Caffaro snc.**

Per la descrizione dell'immobile si veda pag. 13

Identificato al catasto Urbano del Comune di Serra Riccò al foglio 13, mapp. 1640, cat. C/2, classe 1, Consistenza 72 mq, Superficie Catastale 82 mq, rendita Euro 226,89.

L'immobile viene valutato per la vendita della piena proprietà (1/1) e nello stato di libero

Parametri medi di zona per destinazione principale: Euro 665,00/mq.

Valore di stima del bene: € 61.645,50

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: Euro 6.164,55
- Riduzione del valore del 5% per lo sgombero ed il trasporto alla pubblica discarica: Euro 3.082,28

Valore di mercato ai fini della vendita all'asta: Euro 52.398,67 che si arrotonda ad Euro 52.400,00

Regime fiscale della vendita: è soggetto ad imposta di registro

Identificativo corpo	Sup. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino sito in Via Caffaro snc, Serra Riccò	92,70 mq	500,00 €/mq	€ 46.350,00	100,00%	€ 46.350,00
Valore di mercato ai fini della vendita:					€ 39.400,00

- **Bene N° 2 - Terreno adibito a corte pertinenziale del Bene 1**

Per la descrizione dell'immobile si veda pag. 15

Identificato al catasto Terreni del Comune di Serra Riccò, al foglio 13, mapp. 1639, qualità SEM ARB, classe 2, rendita dominicale Euro 31,97, rendita agraria Euro 33,97, superficie 3869 mq.

L'immobile viene valutato per la vendita della piena proprietà (1/1) e nello stato di libero. Si specifica inoltre che il metodo di valutazione utilizzato è stato quello di considerare il bene singolarmente e non come pertinenza esclusiva ornamentale in quanto quest'ultimo metodo di valutazione avrebbe superato grandemente il valore commerciale dell'intero lotto.

Parametri di zona per destinazione principale: Euro 32.383/H.

Valore di stima del bene: € 12.528,98 che si arrotonda ad **Euro 12.500,00**

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: Euro 1.250,00
- Riduzione del valore del 15% perché gravato da servitù di passo pedonale e carrabile: Euro 1.875,00
- Riduzione del valore del 20% perché gravato da servitù non aedificandi: Euro 2.500,00
- Riduzione del valore del 15% perché in stato incolto e scosceso: Euro 1.875,00

AttoValore di mercato ai fini della vendita all'asta: Euro 5.000,00

Regime fiscale della vendita: è soggetto ad imposta di registro



Identificazione e carico	Sup. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno sito in Via Caffaro, anz. Serra Riccò	0,3869 h	32.383 €/h	€ 12.528,98	100.00%	€ 12.528,98
Valore di mercato ai fini della vendita:					€ 5.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto, previa asseverazione, deposita la relazione di stima, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.
Genova, 11/04/2025

L'Esperto Arch. Volpato Barbara



Barbara Volpato

Allegati Comuni

- Allegato 01: Ricevute spese vive
- Allegato 02: Verbale di sopralluogo
- Allegato 03: Atto traslativo
- Allegato 04: Note di trascrizione
- Allegato 05: Valori OMI, Borsino Immobiliare e Valori Agricoli

LOTTO 1

- Allegato n° 06: Pianta e Visura Catastale
- Allegato n° 07: Planimetria stato attuale
- Allegato n° 08: Corografia;
- Allegato n° 09: Pratiche Edilizie depositate presso il Comune di Genova
- Allegato n° 10: Contratto di locazione
- Allegato n° 11: Atto di Prestazione Energetica
- Allegato n° 12: Rendiconto spese condominiali
- Allegato n° 13: Documentazione fotografica

LOTTO 2

- Allegato n° 14: Pianta e Visura Catastale
- Allegato n° 15: Planimetria stato attuale
- Allegato n° 16: Corografia;
- Allegato n° 17: Pratiche Edilizie depositate presso il Comune di Genova
- Allegato n° 18: Rendiconto spese condominiali
- Allegato n° 19: Documentazione fotografica

LOTTO 3

- Allegato n° 20: Pianta e Visura Catastale
- Allegato n° 21: Planimetria stato attuale
- Allegato n° 22: Corografia;
- Allegato n° 23: Pratiche Edilizie depositate presso il Comune di Genova
- Allegato n° 24: Rendiconto spese condominiali
- Allegato n° 25: Documentazione fotografica

LOTTO 4

- Allegato n° 26: Pianta e Visura Catastale BENE 1
- Allegato n° 27: Estratto di mappa e Visura Catastale BENE 2
- Allegato n° 28: Planimetria stato attuale BENE 1
- Allegato n° 29: Corografia;
- Allegato n° 30: Pratiche Edilizie depositate presso il Comune di Serra Riccò
- Allegato n° 31: Rendiconto spese condominiali
- Allegato n° 32: CDU BENE 2
- Allegato n° 33: Documentazione fotografica



GIUDICE DI PACE DI GENOVA

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

Reg. Cron. n. 5531 / 2025

Il giorno 14 APR 2025 davanti al sottoscritto Direttore/Funzionario

È presente ord. Barbara Vignati nat a GENOVA

Il 28/05/1969 identificat con documento C.I.

n. _____ Rilasciato da _____ il _____

Iscritt all'albo dei periti del Tribunale di GENOVA al n. _____

Iscritt all'albo di ARCHITETTO GENOVA al n. 7450

Il/la quale ha presentato la perizia che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Il Funzionario, previe le ammonizioni di legge, invita il perito al giuramento che presta ripetendo le parole " **Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità**".

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Consulente

Barbara Vignati



Il Direttore / Funzionario

FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Laura Bonchi

Laura Bonchi