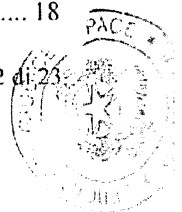




Precisazioni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato conservativo .....	10
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Lotto 3 .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Salita delle Fieschine, piano 1, civ. 44R.....	12
Titolarità .....	12
Confini.....	12
Consistenza .....	12
Dati Catastali.....	12
Cronistoria Dati Catastali .....	13
Precisazioni .....	13
Servitù, censo, livello, usi civici .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato conservativo .....	14
Stato di occupazione .....	14
Provenienze Ventennali .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	15
Normativa urbanistica .....	15
Regolarità edilizia .....	15
Vincoli od oneri condominiali .....	15
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto W ubicato a Genova (GE) - Salita delle Fieschine, piano 3, civ. 30AR.....	15
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto Y ubicato a Genova (GE) - Salita delle Fieschine, piano 3, civ. 30AR.....	16
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto J ubicato a Genova (GE) - Salita delle Fieschine, piano 3, civ. 30AR.....	16
Titolarità .....	16
Confini bene 4, 5 e 6.....	16
Consistenza .....	16
Dati Catastali Bene 4.....	16
Dati Catastali Bene 5 e 6.....	17
Cronistoria Dati Catastali .....	17
Precisazioni .....	17
Servitù, censo, livello, usi civici .....	17
Stato conservativo .....	18
Stato di occupazione .....	18



9	Provenienze Ventennali .....	18
9	Formalità pregiudizievoli .....	18
0	Normativa urbanistica .....	18
0	Regolarità edilizia .....	18
0	Vincoli od oneri condominiali .....	19
0	Stima / Formazione lotti .....	19
1	<b>Lotto 1</b> .....	19
1	<b>Lotto 2</b> .....	20
1	<b>Lotto 3</b> .....	20
2	Bene n°3 .....	20
2	Bene n°4 .....	21
2	Bene n°5 .....	22
2	Bene n°6 .....	22

## INCARICO

Il Curatore Dott. Massimo Nucci nominava il 15/07/2022 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 15/07/2022

## PREMESSA

Il giorno 19/07/2022 la scrivente si recava presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova per verificare quali beni immobili fossero di proprietà della fallita [REDACTED] e se vi fosse la continuità ventennale delle trascrizioni, oltre alle verifiche in merito alle trascrizioni pregiudizievoli.

La scrivente accertava che i beni di proprietà della società fallita sono quelli già identificati dall'Ill.mo Curatore Dott. Nucci e precisamente:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Romana di Quarto, piano S1, civ. 2A
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Romana di Quarto, piano T, civ. 2-4-6R
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Salita delle Fieschine, piano 1, civ 44R
- **Bene N° 4** - Porzione di posto auto a Genova (GE) - Salita delle Fieschine, piano 3, civ 30AR
- **Bene N° 5** - Porzione di posto auto a Genova (GE) - Salita delle Fieschine, piano 3, civ 30AR
- **Bene N° 6** - Porzione di posto auto a Genova (GE) - Salita delle Fieschine, piano 3, civ 30AR

## LOTTO 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

**Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Romana di Quarto, piano S1, civ. 2A

L'immobile si trova sulla sponda destra del torrente Sturla, nella zona di confine tra il quartiere di Quarto ed il quartiere di Sturla, e si raggiunge percorrendo sia Viale Cembrano che Via Romana di Quarto. Il magazzino si trova non sul piano stradale, l'accesso è sotto-ubicato e si raggiunge attraverso una discesa carrabile. Trattandosi di zona che in passato è stata oggetto di esondazione del torrente Sturla, oggi l'accesso è protetto da un nuovo muraglione che dovrebbe evitare il manifestarsi di eventi alluvionali.

Il magazzino si trova al piano sotto-strada di un edificio costruito tra la metà dell'ottocento ed i primi anni del novecento, confinante sopra con magazzini della stessa proprietà (bene 2), a nord con intercapedine e muro interrato, a ovest ed a sud con terrazzo di pertinenza ed a est con intercapedine e distacco su Via Romana di Quarto. L'immobile è composto da ampio locale magazzino con locale spogliatoio, servizi igienici e doccia. Di pertinenza è il terrazzo antistante



l'ingresso comprensiva di rampa di collegamento con piano strada. Sul terrazzo è presente una piccola costruzione in muratura adibita anch'essa a deposito.

Si anticipa che tale immobile si trova in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico.

#### TITOLARITÀ

L'immobile ad oggi è di proprietà della [redacted] - (Proprietà 1/1) - C. F. [redacted]  
sede in Genova - Via Romana di Quarto, 2A

#### CONFINI

Detto magazzino e relativa pertinenza confina: a nord con muro perimetrale/intercapedine, ad est con muro perimetrale/intercapedine, a sud con Via Romana di Quarto, ad ovest con muro di contenimento del torrente Sturla; sopra con i magazzini civ. 2, 4 e 6 RR.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazzo	34,10 mq	34,10 mq	0,10	3,41 mq	0,00 m	S1
Magazzino	52,50 mq	64,75 mq	1,00	64,75 mq	2,40 m	S1
Rampa	10,00 mq	10,00 mq	0,10	1,00 mq	0,00 m	
Superficie convenzionale complessiva:				69,16 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

#### DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato
QUA	3	167	4	6	C/2	2	50 mq	69 mq	309,87 €	S1	

*Corrispondenza catastale planimetrica:* Non sussiste corrispondenza catastale.

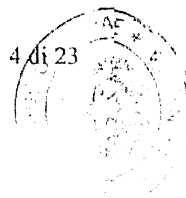
La pianta catastale differisce in alcuni punti, ovvero:

- non è presente la terza finestra nel muro perimetrale esposto a ovest ed è stato spostato l'ingresso da sud ad ovest;
- è stato modificato completamente l'ambiente interno, essendo stata realizzata la zona adibita a spogliatoio, servizio igienico e doccia;

Per la regolarizzazione interna, qualora la pratica di regolarizzazione edilizia andasse a buon fine, è necessario presentare un DOCFA (variazione catastale) con un costo complessivo di Euro 424,08 (Euro 50,00 per il deposito del DOCFA ed Euro 350,00 oltre a Cassa di previdenza ed IVA per le spese tecniche).

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 20/06/1983	[redacted] ciascuno per la proprietà di 1/2	Catasto Fabbricati Sez. QUA, Fg. 3, Part. 167, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C1 Cl.3, Cons. 40 mq Rendita Lire 1.024 Piano S1
Dal 20/06/1983 al 08/11/1983	[redacted] ciascuno per la proprietà di 1/2 e [redacted] per l'usufrutto di 1/3	Catasto Fabbricati Sez. QUA, Fg. 3, Part. 167, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C1 Cl.3, Cons. 40 mq Rendita Lire 1.024 Piano S1
Dal 08/11/1983 all' 01/01/1992	[redacted] ciascuno per la proprietà di 1/2	Catasto Fabbricati Sez. QUA, Fg. 3, Part. 167, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C1



		Cl.3, Cons. 40 mq Rendita Lire 1.024 Piano S1
Dal 01/01/1992 all'01/01/1994	██████████ ██████████ ciascuno per la proprietà di 1/2	Catasto Fabbricati Sez. QUA, Fg. 3, Part. 167, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C1 Cl.3, Cons. 40 mq Rendita Lire 4.244.000 Piano S1
Dal 01/01/1994 al 06/10/1998	██████████ ██████████ ciascuno per la proprietà di 1/2	Catasto Fabbricati Sez. QUA, Fg. 3, Part. 167, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C1 Cl.3, Cons. 40 mq Rendita Lire 2.696.000 Piano S1
Dal 06/10/1998 al 22/10/1998	██████████ ██████████ ciascuno per la proprietà di 1/2	Catasto Fabbricati Sez. QUA, Fg. 3, Part. 167, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C2 Cl.2, Cons. 50 mq Rendita Lire 600.000 Piano S1
Dal 22/10/1998 al 07/07/2016	██████████ per la proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. QUA, Fg. 3, Part. 167, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C2 Cl.2, Cons. 50 mq Rendita Lire 600.000 Rendita Euro 309,87 Piano S1
Dal 07/07/2016 al 12/09/2022	██████████	Catasto Fabbricati Sez. QUA, Fg. 3, Part. 167, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C2 Cl.2, Cons. 50 mq Rendita Euro 309,87 Piano S1

### PRECISAZIONI

A seguito del sopralluogo effettuato il 22/07/2022 si è constatato che il **bene 1** è privo di numerazione civica; a tal proposito la scrivente contattava l'Ufficio Toponomastica del Comune di Genova, ufficio che rispondeva che ad oggi nella via Romana di Quarto non risulta il civico numero 2A né rosso né nero (vedasi All.1). Veniva ulteriormente specificato che il costo per l'inoltro della pratica per l'attribuzione di nuova numerazione è di Euro 118,00 da effettuarsi presso l'Ufficio Permessi Municipio Levante. Inoltre tale bene risulta difforme alla pianta catastale del 1940 e non risulta alcuna pratica edilizia depositata presso il Comune di Genova; l'immobile si trova in zona a Vincolo Paesaggistico e quindi per sanare le irregolarità sarà necessario presentare due istanze, ovvero l'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica, secondo la procedura stabilita all'articolo 167 del Codice del Paesaggio, che è in capo alla Regione che concluderà il procedimento con un parere vincolante, e se il parere fosse positivo la successiva istanza di sanatoria presso il Comune di Genova, servizio edilizia privata.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria di Genova non risultano servitù attive e passive, e/o obbligazioni propter rem.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il magazzino si trova al piano sotto-strada di un edificio in muratura, costruito tra la metà dell'ottocento ed i primi anni del novecento costituito da 3 parti fuori terra sui lati sud, est e nord e da 4 parti fuori terra sul lato ovest.

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

Altezza interna utile: m 2,40

Strutture verticali: muratura in pietra

Solai: ferro e voltine in mattoni pieni (condizioni discrete)

Copertura: piana

Manto di copertura: bitume



Pareti esterne: muratura in pietra senza coibentazione; rivestimento: intonaco di malta di calce con integrazioni cementizie (condizioni discrete)

Pareti interne: muratura di mattoni forati; rivestimento: intonaco di cemento (condizioni buone)

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

Dotazioni condominiali: impianto idrico, elettrico, fognario.

## STATO CONSERVATIVO

Il magazzino risulta in uno stato discreto di conservazione, da sottolineare le condizioni del soffitto che presenta diversi distacchi di intonaco dovuti alla ruggine degli elementi in ferro alternati alle voltine di mattoni.

Il pavimento, in rustico di cemento, presenta anch'esso in alcuni punti delle fessurazioni e mancanze; inoltre tutti gli spazi interni sono occupati da diversi materiali accatastati e scatoloni.

Esternamente la facciata presenta per un'altezza di circa 4 mt intonaco cementizio a vista e tale intonaco è stato utilizzato anche nella parte alta dell'edificio per integrare alcune lacune. In alcuni punti della facciata sono presenti ancora alcune lacune di intonaco e la tinta è completamente dilavata.

Il pavimento del terrazzo di pertinenza è in asfalto in pessime condizioni, presentando fessurazioni e mancanze; inoltre anche la maggior parte della superficie del terrazzo è occupata da diverso materiale sistemato in maniera casuale e non ordinata (tubi, estintori, cuffie da cantiere, tubolari ponteggi, tavolo, ecc..).

## STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto consta alla scrivente l'immobile risulta locato a servizio di altra impresa.

## PROVENIENZE VENTENNALI

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

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;
- 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 Romana di Quarto, civ. 2A, piano S1 – Genova

- Atto di compravendita del 22/10/1998 trascritto presso la Conservatoria di Genova il 24/10/1998 Reg. Gen. 25485, Reg. Part. 17402, con il quale le Sig.re **M. [REDACTED]** e **[REDACTED]** vendevano ciascuno per la propria quota di 1/2 e quindi per l'intero il sopraindicato immobile identificato al Catasto Fabbricati Sez QUA, Foglio 3, Part. 167, sub 4, Cat. C2, alla **[REDACTED]** S.N.C.
- Atto di trasformazione di società del 07/07/2016 trascritto presso la Conservatoria di Genova il 13/07/2016 Reg. Gen. 20928, Reg. Part. 14880, con il quale il bene di proprietà della società **[REDACTED]** S.N.C. (che dall'acquisto del 22/10/1998 al 07/07/2016 variava la denominazione in **[REDACTED]** S.N.C. di **[REDACTED]** e **[REDACTED]**) veniva attribuito alla **[REDACTED]**.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale:** Iscritta a Genova il 02/02/2021, Reg. gen. 3333 - Reg. part. 450, Quota: 1/1  
A favore di DEUTSCHE BANK SPA, Contro **[REDACTED]** - Formalità a carico della procedura
- **Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento:** Trascritto a Genova il 03/05/2021, Reg. gen. 15904 - Reg. part. 12185, Quota: 1/1  
A favore di Massa dei Creditori del fallimento **[REDACTED]**, Contro **[REDACTED]**  
Formalità a carico della procedura



pregrazioni

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova nell'ambito AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale), TAV. 44 del PUC vigente del Comune di Genova.

inizio con

L'immobile è sottoposto sia a vincolo paesaggistico che a vincolo idraulico (area inondabile con diversi tempi di ritorno).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967 e nel 2001 (secondo quanto dichiarato dal Sig. [REDACTED]) sono stati effettuati dei lavori che hanno modificato sia la distribuzione interna degli spazi che la disposizione delle bucatore esterne. Precisamente rispetto alla pianta catastale del 1940:

### ESTERNAMENTE

- l'ingresso è stato spostato dal lato sud al lato ovest dell'edificio e l'ingresso precedente, attualmente, è una finestra;
- è stata aggiunta una piccola bucatura (finestra nuovo bagno) sul lato ovest;
- è presente un nuovo volume sul lato sud-ovest del terrazzo di pertinenza adibito a deposito.

### INTERNAMENTE

- è stata demolita parte della tramezza orizzontale che divideva l'ambiente in due parti ed è stata realizzata una nuova tramezza perpendicolare alla prima per realizzare una zona spogliatoio con doccia e bagno;
- il secondo ambiente è attualmente sopraelevato di 12 cm rispetto al primo;

Come precedentemente già evidenziato all'epoca dei lavori non sono state fatte le opportune istanze di autorizzazione paesaggistica e di conseguenza il successivo deposito in Comune. L'art. 167, comma 4 lettera a del D.Lgs. n. 42/2004 circoscrive l'istituto eccezionale dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai lavori che non abbiano creato superfici utili o volumi, ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati. Per cui il nuovo volume adibito a deposito sul terrazzo di pertinenza dovrà essere demolito in quanto viola gli obblighi e gli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza del D.Lgs. n. 42/2004, per cui il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, e precisamente riportare il terrazzo di pertinenza allo stato dei luoghi (pianta catastale del 1940).

Il provvedimento di demolizione ha effetto anche nei confronti di chi abbia oggi un diritto reale o personale di godimento sull'area di sedime, ciò prescindendo dal fatto che l'abuso sia a lui addebitabile.

In merito alle modifiche fatte alle bucatore esterne, la norma sopraccitata è di stretta interpretazione in quanto posta a tutela dei beni di valore paesaggistico, perché l'obiettivo è impedire incrementi di impatto paesaggistico, di nessun tipo, quindi anche di modifiche all'impatto visivo ed esteriore dei manufatti.

La Sovrintendenza, presentata l'istanza, deve pronunciare il proprio parere vincolante entro il termine perentorio di novanta giorni. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1 dell'art. 167 del citato decreto.

Una volta ottenuto il parere positivo di compatibilità paesaggistica, si presenta istanza in Comune per la sanatoria (SCIA) e l'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni.

Per la mancata segnalazione di inizio lavori, la sanzione pecuniaria è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile derivato alla realizzazione degli interventi e comunque in misura non inferiore a euro 516 e ad un massimo di euro 5164 (art. 37, co. 1 Dpr 380/2001).

### 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 si allega dichiarazione di rispondenza di regolarità dell'impianto a firma di [REDACTED]

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il Condominio non ha un amministratore essendo i condomini inferiori al limite di legge (n.8), per cui non risultano oneri condominiali da corrispondere.

Gen.  
aterina  
tero il  
2, alla

5 Reg.  
I & C.  
C. di

ura



## LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Romana di Quarto, piano T, civ. 2-4-6R

L'immobile si trova sulla sponda destra del torrente Sturla, nella zona di confine tra il quartiere di Quarto ed il quartiere di Sturla e si raggiunge percorrendo sia Viale Cembrano che Via Romana di Quarto.

I magazzini si trovano al piano strada di un edificio costruito tra la metà dell'ottocento ed i primi anni del novecento, confinante sopra con appartamento di altra proprietà, a nord con Via Delle Casette, ad est con Via Romana di Quarto, a sud con Viale Cembrano, ad ovest distacco su proprietà magazzino civ. 2A e torrente Sturla, sotto con magazzino civ. 2A stessa proprietà.

L'immobile attualmente è composto da due unità separate, di cui il primo composto da locale magazzino con annesso servizio igienico e doccia e l'altro da due ambienti adibiti a magazzino con presenza di un lavabo.

Si anticipa che tale immobile si trova in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico.

### TITOLARITÀ

L'immobile ad oggi è di proprietà della [REDACTED] - (Proprietà 1/1) - C. F. [REDACTED]  
sede in Genova - Via Romana di Quarto, 2A

### CONFINI

Detto magazzino confina: a nord con Via Delle Casette, ad est con Via Romana di Quarto, a sud con Viale Cembrano, ad ovest distacco su proprietà magazzino civ. 2A e torrente Sturla, sotto con magazzino civ. 2A e sopra con appartamento.

### CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino civ 4R - 2N	30,72 mq	36,90 mq	1,00	36,90 mq	2,98 m	1
Magazzino civ. 6R	17,60 mq	22,35 mq	1,00	22,35 mq	3,12 m	1
Superficie convenzionale complessiva:				59,25 mq		

Il bene catastalmente è un immobile unico; ad oggi è stato diviso in due beni per cui è divisibile in natura.

### DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato
QUA	3	167	5	6	C/2	2	56 mq	56 mq	347,06 €	T	

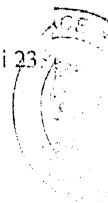
*Corrispondenza catastale planimetrica:* Non sussiste corrispondenza catastale.

La pianta catastale differisce in alcuni punti, ovvero:

- presenza di una tramezza divisoria tra il civ. 6R e 4R
- tamponamento dell'ingresso civ. 2N e della finestra su Via delle Casette (visivamente all'esterno permangono la serranda e la tapparella oltretutto difforme anche per colore rispetto alle persiane delle finestre soprastanti)
- la targhetta posizionata su via delle Casette riporta il numero nero e non rosso

L'ufficio Toponomastica del Comune di Genova comunicava alla scrivente che si sta provvedendo alla sostituzione dei numeri rossi con quelli neri allineandosi a quanto avviene al resto d'Italia e quindi sarà necessario apportare la modifica della numerazione in Catasto e non il cambio della targhetta.

Per la regolarizzazione interna, qualora la pratica di regolarizzazione edilizia andasse a buon fine, è necessario presentare un DOCFA (variazione catastale) con un costo complessivo di Euro 424,08 (Euro 50,00 per il deposito del DOCFA ed Euro 350,00 oltre a Cassa di previdenza ed IVA per le spese tecniche).





CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 20/06/1983	[redacted] e [redacted] ciascuno per la proprietà di 1/2	Catasto Fabbricati Sez. QUA, Fg. 3, Part. 167, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C1 Cl.4. Cons. 37 mq Rendita Lire 1.135 Piano T
Dal 20/06/1983 al 08/11/1983	[redacted] e Leonardo Bernardina per l'usufrutto di 1/3	Catasto Fabbricati Sez. QUA, Fg. 3, Part. 167, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C1 Cl.4. Cons. 37 mq Rendita Lire 1.135 Piano T
Dal 08/11/1983 all' 01/01/1992	[redacted] ciascuno per la proprietà di 1/2	Catasto Fabbricati Sez. QUA, Fg. 3, Part. 167, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C1 Cl.4. Cons. 37 mq Rendita Lire 1.135 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	[redacted] ciascuno per la proprietà di 1/2	Catasto Fabbricati Sez. QUA, Fg. 3, Part. 167, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C1 Cl.4. Cons. 37 mq Rendita Lire 4.565.800 Piano T
Dal 01/01/1994 al 19/04/2000	[redacted] ciascuno per la proprietà di 1/2	Catasto Fabbricati Sez. QUA, Fg. 3, Part. 167, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C1 Cl.4. Cons. 37 mq Rendita Lire 2.900.800 Piano T
Dal 19/04/2000 al 14/07/2000	[redacted] ciascuno per la proprietà di 1/2	Catasto Fabbricati Sez. QUA, Fg. 3, Part. 167, Sub. 5, Zc. 6 Categoria C2 Cl.2, Cons. 56 mq Rendita Lire 672.000 Piano T
Dal 14/07/2000 al 07/07/2016	[redacted] S.N.C per la proprietà di 1/1	Catasto Fabbricati Sez. QUA, Fg. 3, Part. 167, Sub. 5, Zc. 6 Categoria C2 Cl.2, Cons. 56 mq Rendita Lire 672.000: Euro 347,06 Piano T
Dal 07/07/2016 al 12/09/2022	[redacted] r.l. per la proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. QUA, Fg. 3, Part. 167, Sub. 5, Zc. 6 Categoria C2 Cl.2, Cons. 56 mq Rendita Euro 347,06 Piano T

PRECISAZIONI

A seguito del sopralluogo effettuato il 26/07/2022 si è constatato che il bene 2 non è un unico magazzino ma suddiviso in due immobili, ciascuno con un proprio accesso e precisamente il civ. 6R ed il civ 4R e 2N (quest'ultimo accesso risulta murato e posizionato in Via delle Casette). Tale frazionamento non risulta né al Catasto né presso l'Edilizia Privata del Comune di Genova, inoltre i magazzini si trovano in zona sottoposta a vincolo paesaggistico le cui conseguenze verranno esposte successivamente.

Inoltre risulta murata la finestra su Via delle Casette.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria di Genova non risultano servitù attive e passive, e obbligazioni propter rem.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I due magazzini si trovano al piano terra di un edificio in muratura, costruito tra la metà dell'ottocento ed i primi anni del novecento costituito da 3 parti fuori terra sui lati sud, est e nord e da 4 parti fuori terra sul lato ovest.

L'esposizione del magazzino 4R-2N è: Est e Nord - Altezza interna utile: m 2,98;

L'esposizione del magazzino 6R è: Est, Sud e Ovest - Altezza interna utile: m 3,12;

Strutture verticali: muratura in pietra

Solai: presubilmente in laterocemento (condizioni discrete)

Copertura: piana

Manto di copertura: bitume

Pareti esterne: muratura in pietra senza coibentazione; rivestimento: intonaco di malta di calce con integrazioni cementizie (condizioni discrete)

Pareti interne: muratura di mattoni forati; rivestimento: intonaco di cemento (condizioni buone)

Infissi esterni ed interni: gli infissi esterni sono in legno (condizioni discrete) con persiane verdi in legno ad eccezione della finestra del civ. 4R-2N che ha una tapparella color marrone; le porte di accesso sono in alluminio e vetro; quelle interne in legno tamburato (condizioni da ristrutturare);

Dotazioni condominiali: impianto idrico, elettrico, fognario.

## STATO CONSERVATIVO

### MAGAZZINO CIV 4R-2N

Il magazzino risulta in uno stato discreto di conservazione in quanto sulla nuova tramezza che lo separa dal magazzino civ. 6R sono presenti fessurazioni; fessurazioni sono presenti anche sulla tamponatura dell'ingresso civ. 2N. L'unica porta interna in legno tamburato è in pessimo stato, presentando fratture profonde nei pannelli.

Il pavimento è in piastrelle e i due ambienti interni sono completamente occupati da diversi materiali accatastati e scatoloni.

### MAGAZZINO CIV 6R

Il magazzino risulta in uno stato abbastanza buono essendo gli intonaci esenti da fessurazioni e macchie di umidità.

Il pavimento è in piastrelle e sia la zona deposito che il bagno sono completamente occupati da diversi materiali accatastati e scatoloni.

Esternamente la facciata presenta diverse integrazioni di intonaco cementizio a vista relativi a interventi successivi e la tinta è completamente dilavata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto consta alla scrivente l'immobile risulta locato a servizio di altra impresa.

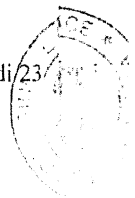
## PROVENIENZE VENTENNALI

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

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;
- 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 Romana di Quarto, civ. 2N, 4R, 6R, piano T – Genova

- Atto di compravendita del 14/07/2000 trascritto presso la Conservatoria di Genova il 19/07/2000 Reg. Gen. 20942, Reg. Part. 13199, con il quale le Sig.re [redacted] e [redacted] (S.P.A. [redacted]) vendevano ciascuno per la propria quota di 1/2 e quindi per l'intero il sopraindicato immobile identificato al Catasto Fabbricati Sez QUA, Foglio 3, Part. 167, sub 5, Cat. C2, alla [redacted] S.N.C.
- Atto di trasformazione di società del 07/07/2016 trascritto presso la Conservatoria di Genova il 13/07/2016 Reg. Gen. 20928, Reg. Part. 14880, con il quale il bene di proprietà della società [redacted] di [redacted] & C.



S.N.C. (che dall'acquisto del 14/07/2000 al 07/07/2016 variava la denominazione in [redacted] S.N.C. di [redacted] e [redacted] veniva attribuito alla [redacted] S.R.L.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale:** Iscritta a Genova il 02/02/2021, Reg. gen. 3333 - Reg. part. 450, Quota: 1/1 A favore di DEUTSCHE BANK SPA, Contro [redacted] Srl in liquidazione - Formalità a carico della procedura
- **Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento:** Trascritto a Genova il 03/05/2021 Reg. gen. 15904 - Reg. part. 12185, Quota: 1/1, A favore di Massa dei Creditori del fallimento [redacted] [redacted], Contro [redacted] - Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova nell'ambito AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale), TAV. 44 del PUC vigente del Comune di Genova.

L'immobile è sottoposto sia a vincolo paesaggistico che a vincolo idraulico (area inondabile con diversi tempi di ritorno).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967 e nel 2001 (secondo quanto dichiarato dal Sig. [redacted]) sono stati effettuati dei lavori che hanno modificato la distribuzione interna degli spazi dividendo il magazzino in due immobili separati. Precisamente è stata realizzata una tramezza perpendicolare alla parete esterna est rendendo gli accessi 6R e 4R indipendenti. Inoltre sono stati tamponati sia l'accesso da via delle Casette (civ. 2N) e la finestra situata sempre sullo stesso lato.

Come già riportato per il Bene 1 all'epoca dei lavori non sono state fatte le opportune istanze di autorizzazione paesaggistica e di conseguenza il successivo deposito in Comune. L'art. 167, comma 4 lettera a del D.Lgs. n. 42/2004 circoscrive l'istituto eccezionale dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai lavori che non abbiano creato superfici utili o volumi, ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati.

Come sopraddetto in merito alla tamponatura dell'accesso civ. 2R e alla tamponatura della finestra, la norma sopracitata è di stretta interpretazione in quanto posta a tutela dei beni di valore paesaggistico, perché l'obiettivo è impedire incrementi di impatto paesaggistico, di nessun tipo, quindi anche di modifiche all'impatto visivo ed esteriore dei manufatti.

La Sovrintendenza, presentata l'istanza, deve pronunciare il proprio parere vincolante entro il termine perentorio di novanta giorni. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1 dell'art. 167 del citato decreto.

Una volta ottenuto il parere positivo di compatibilità paesaggistica, si presenta istanza in Comune per la sanatoria (SCIA) e l'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni.

Per la mancata segnalazione di inizio lavori, la sanzione pecuniaria è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile derivato alla realizzazione degli interventi e comunque in misura non inferiore a euro 516 e ad un massimo di euro 5164 (art. 37, co. 1 Dpr 380/2001).

### 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 si allega dichiarazione di rispondenza di regolarità dell'impianto a firma di Nicoli Impianti S.r.l.

16 Reg.  
LI & C.

10 di 23



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il Condominio non ha un amministratore essendo i condomini inferiori al limite di legge (n.8), per cui non risultano oneri condominiali da corrispondere.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Genova (GE) – Salita delle Fieschine, piano 1, civ 44R
- **Bene N° 4** – Porzione di posto auto identificato con la lettera W a Genova (GE) – Salita delle Fiaschine, piano 3, civ 30AR
- **Bene N° 5** – Porzione di posto auto identificato con la lettera Y a Genova (GE) – Salita delle Fiaschine, piano 3, civ 30AR
- **Bene N° 6** – Porzione di posto auto identificato con la lettera J a Genova (GE) – Salita delle Fiaschine, piano 3, civ 30AR

### Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Genova (GE) – Salita delle Fieschine, piano 1, civ 44R

L'immobile si trova nel quartiere di Castelletto e si raggiunge per via carrabile e pedonale sia da Mura dello Zerbino che da Salita delle Fieschine.

Il magazzino ha l'accesso da Salita delle Fieschine ed è ubicato sotto la Via privata Lungoparco Gropallo.

Il magazzino si trova adiacente ad un edificio a blocco costruito negli anni trenta del novecento con cortile interno, costituito a sud da n. 7 piani fuori terra e da n. 6 piani fuori terra a nord.

L'immobile è composto da ampio e lungo locale magazzino con piccolo deposito situato a metà.

## TITOLARITÀ

L'immobile ad oggi è di proprietà della [redacted] - (Proprietà 1/1) - C. F. [redacted] sede in Genova - Via Romana di Quarto, 2A

## CONFINI

Detto magazzino confina: sopra con Via privata Lungoparco Gropallo, a nord con intercapedine proprietà condominio civ.2 e 3 e muro interrato, a ovest con intercapedine e distacco su giardino di proprietà Gropallo, a sud con area condominiale e ad est con intercapedine proprietà condominio civ.2 e 3 e muro interrato.

## CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	170,25 mq	182,40 mq	1,00	182,40 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				182,40 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				182,40 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEC	18	859	63	1	C/2	1	125 mq	142 mq	303,42 €	1	

*Corrispondenza catastale planimetrica:* Non sussiste corrispondenza catastale.

La pianta catastale differisce in diversi punti, ovvero:

- apertura su lato ovest con accesso tramite una scala ripida in ferro;



- nuove tramezze che delimitano un locale deposito situato a metà con presenza nel corridoio di scale che portano ad una zona sopraelevata;  
 - allargamento del locale magazzino nella parte terminale a nord con spostamento del muro perimetrale lato est  
 - presenza di pannelli in legno removibili nella parte finale a nord del magazzino.  
 Per la regolarizzazione è necessario presentare un DOCFA (variazione catastale) con un costo complessivo di Euro 424,08 (Euro 50,00 per il deposito del DOCFA ed Euro 350,00 oltre a Cassa di previdenza ed IVA per le spese tecniche).

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 30/07/1971	[redacted] per la proprietà di 1/1	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 18, Part. 63, Sub. 63, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 125 mq Rendita Lire 1 287 Piano 1
Dal 30/07/1971 al 17/07/1992	[redacted] per la proprietà di 1/1	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 18, Part. 63, Sub. 63, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 125 mq Rendita Lire 587.500; Euro 303,42 Piano 1
Dal 17/07/1992 al 01/10/2007	[redacted] S.N.C. per la proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 18, Part. 63, Sub. 63, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 125 mq Rendita Euro 303,42 Piano 1 int. 22 (Variazione Toponomastica)
Dal 01/10/2007 al 14/10/2015	[redacted] S.N.C. per la proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 18, Part. 859, Sub. 63, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 125 mq Rendita Euro 303,42 Piano 1 int. 22
Dal 14/10/2015 al 07/07/2016	[redacted] S.N.C. per la proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 18, Part. 859, Sub. 63, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 125 mq Sup. catastale 142 mq Rendita Euro 303,42 Piano 1 int. 22
Dal 07/07/2016 al 12/09/2022	[redacted] per la proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 18, Part. 859, Sub. 63, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 125 mq Sup. catastale 142 mq Rendita Euro 303,42 Piano 1 int. 22

### PRECISAZIONI

A seguito del sopralluogo effettuato il 21/09/2022 si è constatato che l'accesso al bene 3 è in Salita delle Fieschine 30AR e non dal 44R che è l'accesso carrabile ai box del condominio di Via privata Lungoparco Groppallo civ. 2 e 3; l'accesso avviene tramite un cancello automatico che porta anche alla zona dei parcheggi scoperti ed ai box. Si percorre la zona di manovra che porta ai box arrivando ad un secondo cancello (non automatico) da cui si accede ad una piccola zona di proprietà condominiale dei civ. 2 e 3 da dove parte la ripida scala di accesso al magazzino.  
 Essendo il magazzino ubicato sotto la via privata Lungoparco Groppallo, la copertura risulta inclinata, precisamente degradante da nord verso sud.

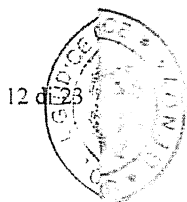
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### SERVITÙ. CENSO, LIVELLO. USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria di Genova non risultano servitù attive e passive, e obbligazioni propter rem.

Piano

Graffato



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il magazzino ha l'accesso da Salita delle Fieschine ed è ubicato sotto la Via privata Lungoparco Groppallo.  
Il magazzino si trova adiacente ad un edificio a blocco costruito negli anni trenta del novecento con cortile interno, costituito a sud da n. 7 piani fuori terra e da n. 6 piani fuori terra a nord.

L'esposizione del magazzino è: Est e Sud

Altezza interna utile: l'altezza è variabile (da m 3,21 a m 2,27) data dal piano inclinato della copertura

Strutture verticali: pilastri e travi

Solaio: si presume in calcestruzzo gettato in opera

Copertura: piana

Manto di copertura: strada asfaltata

Pareti esterne: sui lati ovest, nord ed est doppia parete con intercapedine di cui la più interna in muratura di mattoni, quella esterna in pietra ad eccezione del lato est. Le pareti interne sono senza intonaco di rivestimento;

Internamente sono presenti pilastri strutturali e tramezze in mattoni forati; rivestimento: intonaco cementizio

Infissi esterni ed interni: gli infissi sono fissi in vetrocemento che portano luce dall'intercapedine; la porta del piccolo deposito interno è in legno tamburato e le due porte d'accesso sono in ferro.

Dotazioni condominiali: impianto idrico, elettrico, fognario.

## STATO CONSERVATIVO

Il magazzino risulta in stato conservativo discreto in quanto:

- le pareti perimetrali sono prive di intonaco

- in diversi punti del solaio di copertura vi sono delle mancanze di intonaco con i ferri della struttura a vista arrugginiti;

- sono presenti macchie di umidità soprattutto nel lato nord del magazzino.

Il pavimento è in battuto di cemento ed il magazzino risulta completamente occupato da diversi materiali accatastati quali tubi, camini, taniche, ecc...

## STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto consta alla scrivente l'immobile risulta locato a servizio di altra impresa.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile **BENE 3** del compendio fallimentare:

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

### Dati di acquisto del Bene 3 sito in Salita delle Fieschine 44R – Genova

- Atto di compravendita del 17/07/1992 trascritto presso la Conservatoria di Genova il 18/07/1992 Reg. Gen. 19741, Reg. Part. 14193, con il quale il Sig. [REDACTED] ([REDACTED]) vendeva per la propria quota di 1/1 e quindi per l'intero il sopraindicato immobile identificato al Catasto Fabbricati Sez GEC, Foglio 18, Part. 63, sub 63, Cat. C2, alla [REDACTED] di [REDACTED] S.N.C.
- Atto di trasformazione di società del 07/07/2016 trascritto presso la Conservatoria di Genova il 13/07/2016 Reg. Gen. 20928, Reg. Part. 14880, con il quale il bene di proprietà della società [REDACTED] di [REDACTED] & C. S.N.C. (che dall'acquisto del 22/10/1998 al 07/07/2016 variava la denominazione in [REDACTED] S.N.C. di [REDACTED] e [REDACTED]) veniva attribuito alla [REDACTED] S.R.L.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Ipoteca esattoriale:** Iscritta a Genova il 10/08/2005, Reg. gen. 40277 - Reg. part. 10059, Quota: 1/1 A favore di GEST LINE SPA, Contro **[REDACTED]** S.N.C., Formalità cancellata con annotazione del 21/11/2006, Reg. gen. 55618 – Reg. part. 9438
- **Ipoteca giudiziale:** Iscritta a Genova il 02/02/2021, Reg. gen. 3333 - Reg. part. 450, Quota: 1/1 A favore di DEUTSCHE BANK SPA, Contro **[REDACTED]** - Formalità a carico della procedura
- **Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento:** Trascritto a Genova il 03/05/2021, Reg. gen. 15904 - Reg. part. 12185, Quota: 1/1, A favore di Massa dei Creditori del fallimento **[REDACTED]** Contro **[REDACTED]** - Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova nell'ambito AR-IU (ambito di conservazione dell'impianto urbanistico), TAV. 38 del PUC vigente del Comune di Genova; non sussistono vincoli artistici, storici, diritti demaniali o usi civici.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967 e secondo quanto dichiaratomi dal Sig. **[REDACTED]** i lavori che hanno determinato una differente distribuzione interna degli spazi e nuove aperture, sono stati eseguiti antecedentemente al 1992, anno dell'acquisto della **[REDACTED]** SNC.

Rispetto alla pianta catastale del 1939 (unico stato legittimo in quanto non è stato depositato alcun progetto in Comune) sono presenti le sottoelencate difformità

- apertura su lato ovest con accesso tramite una scala ripida in ferro;
- nuove tramezze che delimitano un locale deposito situato a metà con presenza nel corridoio di scale che portano ad una zona sopraelevata;

Per quanto riguarda l'allargamento del locale magazzino nella parte terminale a nord con spostamento del muro perimetrale lato est, si presume sia un errore grafico materiale effettuato nella stesura della pianta catastale del 1939, in virtù del fatto che risulta impossibile la modifica sia del muro perimetrale che dell'intercapedine in qualità di beni condominiali.

Per la regolarizzazione è necessario presentare una **SCIA in sanatoria** ai sensi dell'art. 37, comma 4 del D.P.R. 380/2001. Il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile per ottenere la sanatoria devono versare una somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del territorio.

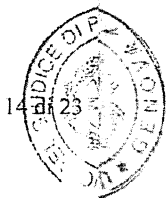
### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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 è stata reperita alcuna documentazione attestante la regolarità.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Le spese ordinarie di amministrazione ammontano ad Euro 200 annui circa. L'Amministratore comunicava alla scrivente che le spese straordinarie e quelle ordinarie sono ad oggi tutte versate.

**Bene N° 4 – Porzione di posto auto identificato con la lettera W a Genova (GE) – Salita delle Fiaschine, piano 3. civ 30AR**



Bene N° 5 – Porzione di posto auto identificato con la lettera Y a Genova (GE) – Salita delle Fiaschine, piano 3, civ 30AR

Bene N° 6 – Porzione di posto auto identificato con la lettera J a Genova (GE) – Salita delle Fiaschine, piano 3, civ 30AR

I posti auto scoperti si trovano nel quartiere di Castelletto e si raggiungono per via carrabile da Salita delle Fiaschine. Sono posti sulla copertura di un ex edificio industriale (tipografia) trasformato in autorimessa e ci si accede tramite cancello automatico posto su Salita delle Fiaschine n. 30AR; essi sono delimitati da un muretto di altezza di circa 1 metro e sono in parte coperti da un pergolato curvilineo con arrampicanti.

La proprietà di detti beni deriva da un accordo di transazione tra il Condominio di Lungoparco Groppallo nn. 2 e 3 e la [redacted] S.r.l.

#### TITOLARITÀ

I beni 4, 5 e 6 ad oggi sono in comproprietà della [redacted] (Proprietà 7.906/1.000.000) - Codice fiscale: [redacted] – sede Via Romana di Quarto n. 2 - Genova

#### CONFINI BENE 4

Detto posto auto scoperto confina: a nord-est con posto auto Y (sub 20), a sud-est con area di manovra, a sud-ovest con posto auto V(sub18) ed a nord-ovest con mapp.96 (NCT) e mapp.83 (NCEU).

#### CONFINI BENE 5

Detto posto auto scoperto confina: a nord-est con posto auto J (sub 21), a sud-est con area di manovra, a sud-ovest con posto auto W(sub19) ed a nord-ovest con mapp.96 (NCT) e mapp.83 (NCEU).

#### CONFINI BENE 6

Detto posto auto scoperto confina: a nord-est con posto auto Z (sub 22), a sud-est con area di manovra, a sud-ovest con posto auto Y(sub20) ed a nord-ovest con mapp.96 (NCT) e mapp.83 (NCEU).

#### CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
Bene 4: Posto auto W	14,33	15,00 mq	1,00	15,00 mq		terzo
Bene 5: Posto auto Y	14,33	15,00 mq	1,00	15,00 mq		terzo
Bene 6: Posto auto J	14,33	15,00 mq	1,00	15,00 mq		terzo
Totale superficie convenzionale:				45,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				45,00 mq		

I beni non sono divisibili in natura.

#### DATI CATASTALI BENE N.4

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEC	18	858	19	1	C/6	2	15 mq	15 mq	58,10 €	3	

#### DATI CATASTALI BENE N.5

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEC	18	858	20	1	C/6	2	15 mq	15 mq	58,10 €	3	



iano 3, civ

### DATI CATASTALI BENE N.6

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEC	18	858	21	1	C/6	2	15 mq	15 mq	58,10 €	3	

no 3, civ

Fieschine.  
cede tramite  
za di circa 1

*Corrispondenza catastale planimetrica:* Sussiste corrispondenza catastale

m. 2 e 3 e la

### CRONISTORIA DATI CATASTALI BENI N. 4, 5 E 6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/09/2008 al 01/04/2009	██████████ S.r.l. per la proprietà di 1/1	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 18, Part. 260, Sub. 19, 20, 21, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 mq Rendita Euro 49,58 Piano 3
Dal 01/04/2009 al 19/08/2009	██████████ S.N.C. di ██████████ per la proprietà di 7.906/1.000.000 + ALTRI 58	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 18, Part. 260, Sub. 19, 20, 21, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 mq Rendita Euro 49,58 Piano 3
Dal 19/08/2009 al 01/08/2011	██████████ S.N.C. di ██████████ per la proprietà di 7.906/1.000.000 + ALTRI 59	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 18, Part. 260, Sub. 19, 20, 21, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 mq Rendita Euro 108,46 Piano 3
Dal 01/08/2011 al 23/08/2011	██████████ S.N.C. di ██████████ per la proprietà di 7.906/1.000.000 + ALTRI 59	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 18, Part. 260, Sub. 19, 20, 21, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 mq Rendita Euro 58,10 Piano 3
Dal 23/08/2011 al 22/08/2012	██████████ S.N.C. di ██████████ per la proprietà di 7.906/1.000.000 + ALTRI 59	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 18, Part. 260, Sub. 19, 20, 21, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 mq Rendita Euro 58,10 Piano 3
Dal 22/08/2012 al 14/10/2015	██████████ S.N.C. di ██████████ per la proprietà di 7.906/1.000.000 + ALTRI 59	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 18, Part. 260, Sub. 19, 20, 21, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 mq Rendita Euro 58,10 Piano 3
Dal 14/10/2015 al 07/07/2016	██████████ S.N.C. di ██████████ per la proprietà di 7.906/1.000.000 + ALTRI 59	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 18, Part. 858, Sub. 19, 20, 21, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 mq Rendita Euro 58,10 Piano 3
Dal 07/07/2016 al 16/09/2022	██████████ S.r.l. per la proprietà di 7.906/1.000.000 + ALTRI 64	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 18, Part. 858, Sub. 19, 20, 21, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 mq Rendita Euro 58,10 Piano 3

.000.000) -

i-ovest con

-ovest con

-ovest con

Piano

zo

zo

zo

Graffato

### PRECISAZIONI

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria di Genova risulta la seguente servitù passiva a carico dei beni nn. 4, 5 e 6 e precisamente servitù reale di passaggio pedonale e carrabile per l'accesso alla copertura del compendio di S.ta

16 di 23

17 di 23



delle Fieschine n. 30R ed in favore del compendio di proprietà della [redacted] s.r.l., tale servitù grava su una porzione di terreno identificata al cat. Fabbr. GEC. Fg 18, part. 699 sub 1 e 2, i cessionari/acquirenti si sono obbligati a costituire in favore del Comune di Genova, entro gg. 30 dalla richiesta servitù di uso pubblico sulla porzione di terreno ident. al cat. Fabbricati GEC, fg. 18 part. 698 sub 1 di mq. 22. I condomini e quindi la [redacted] s.n.c. di [redacted] c. si obbligavano a corrispondere le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura sottostante le part. 698 (sub 1), 699 (sub 1) e 83 (sub 2 e 3) per 2/3 ed 1/3 al Condominio di Via Lungoparco Groppallo 2 e 3

- Per  
proge  
- Fin  
- Seg

VIN  
Non  
favor

#### STATO CONSERVATIVO

I posti auto risultano in buono stato.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto riferito dall'Amministratore Ing. [redacted] alla scrivente, i posti auto (beni 4, 5 e 6) risultano locati a terzi, e l'importo della locazione viene detratto come credito dei singoli partecipanti alla comunione dal rendiconto annuale.

Il me  
merc  
dimi  
zona  
situa  
Font  
Gen  
Lo s

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda i beni 4, 5 e 6 del compendio fallimentare:

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

LO

#### Dati di acquisto dei Beni 4, 5 e 6 siti in Salita delle Fieschine 30AR – Genova

- Atto di permuta del 01/04/2009 trascritto presso la Conservatoria di Genova il 23/04/2009 Reg. Gen. 12863, Reg. Part. 9155, con la quale la [redacted] s.r.l. cedeva per la propria quota di 1/1 e quindi per l'intero gli immobile identificati al Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 18, Part. 858, Sub. 19, 20, 21, Zc. 1, Categoria C6, Cl.1, Cons. 15 mq, Rendita Euro 58,10 tra gli altri alla [redacted] di [redacted] & C. S.N.C., e a detta società per la quota di 7.906/1.000.000.
- Atto di trasformazione di società del 07/07/2016 trascritto presso la Conservatoria di Genova il 13/07/2016 Reg. Gen. 20928, Reg. Part. 14880, con il quale il bene di proprietà della società [redacted] S.N.C. di [redacted] e [redacted] veniva attribuito alla [redacted] S.R.L.

Per  
Iden  
Sup

L'ir

1) P  
Para  
Val  
Ade

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

##### Trascrizioni

- **Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento:** Trascritto a Genova il 03/05/2021, Reg. gen. 15904 - Reg. part. 12185, Quota: 1/1, A favore di Massa dei Creditori del fallimento [redacted] Srl [redacted] Contro [redacted] Srl [redacted] - Formalità a carico dell'acquirente

#### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova nell'ambito AR-IU (ambito di conservazione dell'impianto urbanistico), TAV. 38 del PUC vigente del Comune di Genova; non sussistono vincoli artistici, storici, diritti demaniali o usi civici.

Val  
Reg

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

I beni 4, 5 e 6 risultano regolari e conformi alla normativa edilizia ed urbanistica. Non presentano difformità rispetto all'ultimo progetto depositato in Comune.

Presso l'Ufficio Visura del Comune di Genova si è constatato quanto segue:

- Permesso di Costruire, Prot. N. 2944/2005 del 07/06/2005, Ristrutturazione edilizia per realizzazione autorimessa e posti auto sulla copertura;
- Permesso di Costruire, Provv. N. 551 Prot. N. 2547/06 del 27/07/2007;
- D.I.A. in variante al Permesso di Costruire, Prot. N. 6798/08 del 12/12/2008, Ristrutturazione terrazzo;
- D.I.A. in variante al Permesso di Costruire, Prot. N. 6132/09 del 11/11/2009, Variante a progetto prot. N. 254/06

2) I  
Gli



Idc  
Beni  
in C  
Rom  
pian

- Permesso di Costruire in Sanatoria, Prot. N. 3120/2011 del 12/05/2011, Sanatoria per mantenimento di modifiche al progetto di realizzazione di boxes;
- Fine Lavori con Variante Finale, Prot. N. 3490/13 del 30/05/2013;
- Segnalazione certificata di agibilità, Prot. N. 6036/21 del 10/05/2021.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non vi sono spese di amministrazione dichiarate dall'Amministratore Ing. Lippi, in quanto in realtà vi è un credito a favore dei singoli condomini dato dalla locazione dei posti auto.

#### 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 maggiorare o diminuire il valore del bene. Le caratteristiche principali di riferimento sono la posizione dell'immobile rispetto alla zona in cui è inserito ed ai servizi adiacenti, la sua tipologia costruttiva e architettonica, lo stato di manutenzione e la situazione attuale di mercato.

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.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

#### LOTTO 1

- Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Romana di Quarto, piano S1, civ. 2°

Per quanto riguarda la descrizione del Bene si veda pag. 3  
Identificato al catasto Fabbricati: Sez. QUA, Fg. 3, Part. 167, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C2, Cl.2, Consistenza 50 mq, Superficie catastale 69 mq, Rendita 309,87, piano S1

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

#### 1) PIENA PROPRIETA' nello stato di LIBERO - VALUTAZIONE

Parametri medi di zona per destinazione principale: Euro 550,00/mq.

Valore di stima del bene: € 37.950,00

#### Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: Euro 3.795,00
- Coefficiente di merito (-15%) per trovarsi al piano seminterrato con accesso carraio: Euro 5.692,50
- Riduzione del valore del 5% per lo stato conservativo: Euro 1.897,50
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Euro 5.500,00 (valore indicativo perché dipende dal parere della Sovrintendenza e del Comune)
- Nuova numerazione: Euro 118,00

**Valore di mercato ai fini della vendita all'asta: Euro 20.947,00 che si arrotonda ad Euro 20.950,00**

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 in Genova (GE) - Via Romana di Quarto, 2A, piano S1	69,00 mq	550,00 €/mq	€ 37.950,00	100,00%	€ 37.950,00
<b>Valore di mercato ai fini della vendita:</b>					<b>€ 20.950,00</b>

#### 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.



**FONTE BORSINO IMMOBILIARE**

Coefficients per immobili locati ad uso diverso dall'abitazione senza indennità di avviamento commerciale	
Immobili locati o contratti rinnovati con scadenza 6 anni	0,70 - 0,80

Valore di mercato immobile libero ai fini della vendita: € 20.950,00

€ 20.950,00 x 0,70 = € 14.665,00

**Valore di mercato immobile locato ai fini della vendita all'asta: Euro 14.665,00 che si arrotonda ad Euro 14.700,00**

Regime fiscale della vendita: è soggetto ad imposta di registro

**LOTTO 2**

- Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Romana di Quarto, piano T, civ. 2-4-6R

Per la descrizione dell'immobile si veda pag. 8

Identificato al catasto Fabbricati: Sez. QUA, Fg. 3, Part. 167, Sub. 5, Zc. 6, Categoria C2, Cl.2, Consistenza 56 mq,

Superficie catastale 56 mq, Rendita 347,06, piano T

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

**1) PIENA PROPRIETA' nello stato di LIBERO - VALUTAZIONE**

Parametri medi di zona per destinazione principale: Euro 550,00/mq.

Valore di stima del bene: € 32.587,50

*Adeguamenti e correzioni della stima:*

- Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: Euro 3.258,75
- Riduzione del valore del 5% per lo stato conservativo: Euro 1.629,38
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Euro 5.500,00 (valore indicativo perché dipende dal parere della Sovrintendenza e del Comune)

**Valore di mercato ai fini della vendita all'asta: Euro 22.199,37 che si arrotonda ad Euro 22.200,00**

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 - Magazzino in Genova (GE) - Via Romana di Quarto, 2,4,6R, piano T	59,25 mq	550,00 €/mq	€ 32.587,50	100,00%	€ 32.587,50
<b>Valore di mercato ai fini della vendita:</b>					<b>€ 22.200,00</b>

**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.

**FONTE BORSINO IMMOBILIARE**

Coefficients per immobili locati ad uso diverso dall'abitazione senza indennità di avviamento commerciale	
Immobili locati o contratti rinnovati con scadenza 6 anni	0,70 - 0,80

Valore di mercato ad immobile libero ai fini della vendita: € 22.200,00

€ 22.200,00 x 0,70 = € 15.540,00

**Valore di mercato immobile locato ai fini della vendita all'asta: Euro 15.540,00**

Regime fiscale della vendita: è soggetto ad imposta di registro

**LOTTO 3**

- Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Salita delle Fieschine, piano 1, civ 44R

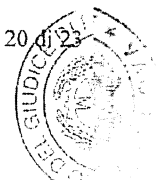
Per la descrizione dell'immobile si veda pag. 12

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

**1) PIENA PROPRIETA' nello stato di LIBERO - VALUTAZIONE**

Parametri medi di zona per destinazione principale: Euro 560,00/mq.

Valore di stima del bene: € 102.144,00



ciale  
10

o 14.700,00

nza 56 mq.

i locazione.

aranzia per

hé dipende

totale  
5.587,50

2.200,00

ene.

ile

ocazione.

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: Euro 10.214,40
- Riduzione del valore del 5% per lo stato conservativo: Euro 5.107,20
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Euro 3.500,00 (valore indicativo perché dipende dal tipo di procedura e parere del Comune)

**Valore di mercato ai fini della vendita all'asta: Euro 83.322,40 che si arrotonda ad Euro 83.300,00**

Regime fiscale della vendita: è soggetto ad imposta di registro

Identificativo corpo	Sup. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 – Magazzino in Genova (GE) – Salita delle Fieschine 44R, piano 1	182,40 mq	560,00 €/mq	€ 102.144,00	100,00%	€ 102.144,00
<b>Valore di mercato ai fini della vendita:</b>					<b>€ 83.300,00</b>

**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.

**FONTE BORSINO IMMOBILIARE**

Coefficienti per immobili locati ad uso diverso dall'abitazione senza indennità di avviamento commerciale	
Immobili locati o contratti rinnovati con scadenza 6 anni	0,70 - 0,80

Valore di mercato immobile libero ai fini della vendita: € 83.300,00

€ 83.300,00 x 0,70 = € 58.310,00

**Valore di mercato immobile locato ai fini della vendita all'asta: Euro 58.310,00**

Regime fiscale della vendita: è soggetto ad imposta di registro

**Bene N° 4 – Porzione di posto auto identificato con la lettera W a Genova (GE) – Salita delle Fieschine, piano 3, civ 30AR**

Per la descrizione dell'immobile si veda pag.16

Il bene viene valutato per la vendita della proprietà (7.906/1.000.000) nello stato di locazione.

Parametri medi di zona per destinazione principale: Euro 2.000,00/mq

Dovendo valutare il bene nello stato di locazione, si applica un coefficiente (0,70) in quanto si ha una **riduzione del valore** causa la non disponibilità del possesso del bene.

Valore di mercato bene libero (considerato per intero) ai fini della vendita: € 30.000,00

Valore di mercato bene locato (considerato per intero): € 30.000,00 x 0,70 = € 21.000,00

Quota in vendita 7.906/1.000.000, per cui il valore di stima del bene N° 4 è di € 166,026 che si arrotonda ad € 166,00

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: Euro 16,60

**Valore di mercato bene locato ai fini della vendita all'asta: Euro 149,40**

Regime fiscale della vendita: è soggetto ad imposta di registro

Identificativo corpo	Sup. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Coefficiente 0,70	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 – Porzione di posto auto identificato con la lettera W a Genova (GE) – Salita delle Fieschine, piano 3, civ 30AR	15 mq	2.000,00 €/mq	€ 30.000,00	€ 21.000,00	7.906/1.000.000	€ 166,026
<b>Valore di mercato ai fini della vendita:</b>						<b>€ 149,40</b>



**Bene N° 5 – Porzione di posto auto identificato con la lettera Y a Genova (GE) – Salita delle Fieschine, piano 3, civ 30AR**

Per la descrizione dell'immobile si veda pag. 16

Parametri medi di zona per destinazione principale: Euro 2.000,00/mq

Dovendo valutare il bene nello stato di locazione, si applica un coefficiente (0,70) in quanto si ha una **riduzione del valore** causa la non disponibilità del possesso del bene.

Valore di mercato bene libero (considerato per intero) ai fini della vendita: € 30.000,00

Valore di mercato bene locato (considerato per intero): € 30.000,00 x 0,70 = € 21.000,00

Quota in vendita 7.906/1.000.000, per cui il valore di stima del bene N° 4 è di € 166,026 che si arrotonda ad € 166,00

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: Euro 16,60

**Valore di mercato bene locato ai fini della vendita all'asta: Euro 149,40**

Regime fiscale della vendita: è soggetto ad imposta di registro

Identificativo corpo	Sup. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Coefficiente 0,70	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 – Porzione di posto auto identificato con la lettera Y a Genova (GE) – Salita delle Fieschine, piano 3, civ 30AR	15 mq	2.000,00 €/mq	€ 30.000,00	€ 21.000,00	7.906/1.000.000	€ 166,026
<b>Valore di mercato ai fini della vendita:</b>						<b>€ 149,40</b>

**Bene N° 6 – Porzione di posto auto identificato con la lettera W a Genova (GE) – Salita delle Fieschine, piano 3, civ 30AR**

Per la descrizione dell'immobile si veda pag. 16

Identificato al catasto Fabbricati: Sez. GEC, Fg. 18, Part. 858, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C6, Cl.2, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 15 mq, Rendita 58,10, piano 3

Il bene viene valutato per la vendita della proprietà (7.906/1.000.000) nello stato di locazione.

Parametri medi di zona per destinazione principale: Euro 2.000,00/mq

Dovendo valutare il bene nello stato di locazione, si applica un coefficiente (0,70) in quanto si ha una **riduzione del valore** causa la non disponibilità del possesso del bene.

Valore di mercato bene libero (considerato per intero) ai fini della vendita: € 30.000,00

Valore di mercato bene locato (considerato per intero): € 30.000,00 x 0,70 = € 21.000,00

Quota in vendita 7.906/1.000.000, per cui il valore di stima del bene N° 4 è di € 166,026 che si arrotonda ad € 166,00

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: Euro 16,60

**Valore di mercato bene locato ai fini della vendita all'asta: Euro 149,40**

Regime fiscale della vendita: è soggetto ad imposta di registro

Identificativo corpo	Sup. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Coefficiente 0,70	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 – Porzione di posto auto identificato con la lettera J a Genova (GE) – Salita delle Fieschine, piano 3, civ 30AR	15 mq	2.000,00 €/mq	€ 30.000,00	€ 21.000,00	7.906/1.000.000	€ 166,026
<b>Valore di mercato ai fini della vendita:</b>						<b>€ 149,40</b>

piano 3. civ

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, li 20/10/2022

L'Esperto Arch. Volpato Barbara



ad € 166,00

garanzia per

**LOTTO 1**

- Allegato n° 01: Verbale sopralluogo;
- Allegato n° 02: Pianta e Visura Catastale;
- Allegato n° 03: Pianta stato attuale immobile;
- Allegato n° 04: Corografia;
- Allegato n° 05: Note di trascrizione;
- Allegato n° 06: Certificato di regolarità impianto elettrico;
- Allegato n° 07: Documentazione fotografica;
- Allegato n° 08: Valori minimi e massimi OMI;

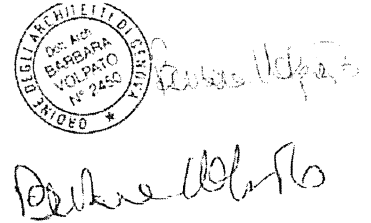
**LOTTO 2**

- Allegato n° 01: Verbale sopralluogo;
- Allegato n° 02: Pianta e Visura Catastale;
- Allegato n° 03: Pianta stato attuale immobile;
- Allegato n° 04: Corografia;
- Allegato n° 05: Note di trascrizione;
- Allegato n° 06: Certificato di regolarità impianto elettrico;
- Allegato n° 07: Documentazione fotografica;
- Allegato n° 08: Valori minimi e massimi OMI;

**LOTTO 3**

- Allegato n° 01: Verbale sopralluogo beni 3,4,5 e 6;
- Allegato n° 02: Pianta e Visura Catastale bene 3;
- Allegato n° 03: Pianta e Visura Catastale beni 4,5 e 6;
- Allegato n° 04: Pianta stato attuale immobile bene 3;
- Allegato n° 05: Pianta stato attuale beni 4,5 e 6;
- Allegato n° 05bis: Progetto n° 2547/06 e Variante beni 4,5 e 6
- Allegato n° 06: Corografia;
- Allegato n° 07: Note di trascrizione bene 3;
- Allegato n° 08: Note di trascrizione beni 4,5 e 6;
- Allegato n° 09: Rendiconto spese condominiali;
- Allegato n° 9bis: Dichiarazione Amministratore LOTTO 3
- Allegato n° 9ter: Transazione Condominio/Cutty Italia S.r.l.
- Allegato n° 10: Documentazione fotografica bene 3;
- Allegato n° 11: Documentazione fotografica beni 4,5 e 6;
- Allegato n° 12: Valori minimi e massimi OMI bene 3;
- Allegato n° 13: Valori minimi e massimi OMI beni 4,5 e 6;

**ALLEGATO A: Ricevute spese vive**



Totale
€ 166,026
€ 149,40

piano 3. civ

senza 15 mq,

riduzione del

ad € 166,00

garanzia per

Totale
€ 166,026
€ 149,40



Reg

Adc

È p

Il \_

n. \_

Iscl

Iscl

Il/I

Il F

pa

co

Le





GIUDICE DI PACE DI GENOVA

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE



Reg. Cron. n. 13624 / 2022

Addi 26.10.2022 davanti al sottoscritto Direttore Amministrativo/Funzionario

È presente MICA. BARBARA VOLPICO nat a GENOVA

Il 28/05/1969 Identificat con documento CT

n. AV 4305974 Rilasciato da COLLORE DI GENOVA il 21/09/2016

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

Iscritt all'albo di ARCHITETTI DI GENOVA al n. 2450

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 Volpico*



Il Direttore / Funzionario

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Laura Bocchi

*Laura Bocchi*