



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

NUOVO RITO FALLIMENTARE

13/2021

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. DAVIDE ATZENI

CURATORE:

DOTT. RICCARDO BOLLA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/07/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Emmanuele Auxilia

CF: XLAMNL66M27I480I

con studio in SAVONA (SV) LARGO DEI VEGERIO 6

telefono: 019821847

fax: 019853143

email: emmanuele.auxilia@studioauxilia.it

PEC: emmanuele.auxilia@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 13/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Area urbana trattata a parco giardino a GENOVA VIA ACQUARONE civ. 1r e 22, salita Bachernia civ. 6, quartiere CASTELLETO, della superficie commerciale di **2.552,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto del terzo lotto fanno tutti parte del complesso a destinazione residenziale denominato “Villa Madre Cabrini” individuato con i civici n. 22 e 22A di via Acquarone e Salita Bachernia civ. 8-10-12 e 14 nel quartiere di Castelletto in comune di Genova.

La zona all’interno della quale sono inseriti i beni si trova in posizione collinare immediatamente alle spalle del centro cittadino, ha vocazione prettamente residenziale ed ha caratteristiche di pregio.

Il complesso, già denominato Villa Acquarone o Palazzo Acquarone, sorge sul fronte collinare ed è definito e delimitato da una parte dal corso della via Acquarone e dall’altra dal tracciato pedonale di salita Bachernia; in generale è costituito da un edificio principale di origine settecentesca nato come villa patrizia suburbana, modificato ed ampliato nel corso dei secoli successivi e da parte di quello che era in origine il parco circostante alla villa.

Utilizzato come istituto educativo religioso – da cui l’attuale denominazione – dal principio del secolo e fino alla fine degli anni ‘settanta del ‘novecento, in epoca più recente è stato ceduto ai privati ed è stato oggetto di una radicale ristrutturazione con riconversione alla destinazione residenziale.

Il bene oggetto del presente lotto è il terreno adibito a parco che occupa il tratto di collina posto immediatamente a valle della villa che dal piazzale antistante alla stessa scende fino all’altezza di ponte Caffaro e del principio di via Acquarone.

L’area è costituita da una striscia di terreno allungata in direzione sud ovest/nord est delimitata verso monte dal piazzale condominiale di villa Cabrini e dal tracciato di salita Bachernia e verso valle dal piazzale adibito a parcheggio dotato di accesso da via Acquarone 1r, dalle corti dei condomini di via Acquarone civ. 1, 3 e 5 verso nord e dalle corti della palazzata di via Paganini verso sud.

Il sito si può dividere in due porzioni distinte: la prima, caratterizzata da una morfologia molto accentuata, è posta a nord est e corrispondente al mappale 526; in questa parte il terreno è costituito da uno stretto fronte molto scosceso sostenuto da alti muraglioni di contenimento basati immediatamente alle spalle della palazzata sottostante; la seconda, posta a sud ovest e caratterizzata da una morfologia molto più blanda e regolare con alcuni tratti a fascia pianeggiante è attraversata dal percorso pedonale che collega il piazzale condominiale di Villa Madre Cabrini alla sottostante area di parcheggio di Via Acquarone 1r; all’interno di questa seconda porzione, corrispondente al mappale 532, si trova un ampio piazzale attrezzato con un campo da tennis in pessime condizioni di manutenzione, un fabbricato adibito a club house e spogliatoio ricavato al di sotto del piazzale, un secondo piccolo locale deposito in prefabbricato ed una terza piccola struttura in muratura adibita anch’essa deposito.

In generale l’area ha attualmente tre punti di accesso: il primo a monte attraverso il piazzale condominiale del fabbricato di Villa Cabrini distinto con il civico 22 di via Acquarone, il

secondo a valle attraverso il piazzale adibito ad area di parcheggio distinto con il civ. 1r della medesima via ed il terzo dalla salita Bachernia attraverso un varco chiuso da portoncino all'altezza del civico 6.

Va specificato che non esiste alcun atto formale nel quale venga costituito un diritto di passaggio pedonale e/o carraio a favore del parco e a carico delle prime due entità sopra richiamate (piazzale condominiale e area di parcheggio) rispettivamente identificate al catasto urbano con i mappali 525 e 1252 del foglio 35 così come non esiste alcun atto formale con il quale viene costituita una servitù di attraversamento a favore del condominio e a carico dell'area trattata a parco lungo il percorso pedonale esistente, così come a favore del fabbricato di salita Bachernia civ. 6 che ha un piccolo cancello pedonale aperto sul parco.

Considerato che in origine la villa, le aree pedonali e carraie ed il piazzale al suo contorno, l'area trattata a parco ed il piazzale posto al livello di ponte Caffaro erano parte di un complesso unitario intestato ad un unico proprietario le reciproche servitù di accesso ed attraversamento devono ritenersi costituite nel momento in cui le varie porzioni sono state separate tramite successive alienazioni in primis in favore e successivamente contro la società fallita.

Ai piedi della prima rampa di scale che sale dall'area di parcheggio di via Acquarone civ. 1r si trova un piccolo locale in muratura adibito a servizio igienico

Tutta l'area è coperta da una folta vegetazione costituita prevalentemente da piante di ficus, alloro pino e cedro con alcuni alberi ad alto fusto di notevoli dimensioni e da siepi di pitosforo.

Identificazione catastale:

N.C.E.U. del comune di Genova

- foglio 12 particella 526, sezione urbana GEC, zona censuaria 1, categoria F/1, indirizzo catastale: Via Acquarone, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 4/06/2013 G.A.F. codifica piano incoerente e precedente Frazionamento del 11/01/1982 n. 66.1/1982
al Catasto Terreni la particella trova corrispondenza al mappale 526 Ente urbano di mq. 790
- foglio 12 particella 532, sezione urbana GEC, zona censuaria 1, categoria F/1, consistenza 1762 mq, indirizzo catastale: Via Acquarone n. 1R, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 14/02/2014 per modifica superficie area urbana
- foglio 12 particella 911, sezione urbana GEC, scheda presentata in data 4/04/1986, categoria C/2, classe 5, consistenza 6 mq, rendita 27,27 Euro, indirizzo catastale: Via Acquarone , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 9/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e Denuncia per costituzione del 4/04/1986
- foglio 12 particella 1220, sezione urbana GEC, scheda allegata alla dichiarazione presentata in data 26/05/2005, categoria C/2, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 59,08 Euro, indirizzo catastale: Via Acquarone piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: Denuncia per costituzione di unità afferenti su area urbana del 26/05/2005 n. 26623.1/2005
Coerenze: I quattro immobili sopra elencati, formanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 1252, 523, 522, 521, 520, 519, 517, 297, via Acquarone, 909, 907, 908, 910, 896, 525, salita Bachernia, 1219, 545, 544, 543, 942 e 539

Il terreno presenta una forma triangolo allungato, un'orografia prevalentemente terrazzata in parte scoscesa, le seguenti sistemazioni agrarie: parco giardino, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ficus, alloro, pitosforo, cedro del libano.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.552,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.985,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.000,00
Data della valutazione:	26/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, stipulata il 29/12/1983 a firma di Luigi Siri Notaio in Genova ai nn. 16071 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante verbale di approvazione assemblea del condominio.

Regolamento di condominio approvato all'unanimità in occasione dell'assemblea del 28/02/1983. Per quanto riguarda le spese di gestione e manutenzione dell'area destinata a parco il regolamento reca espressamente le seguenti clausole: Il Condominio non dovrà versare nessun contributo per spese di ordinaria o straordinaria manutenzione, sia per rimpianti irrigui che di giardinaggio ecc. Mentre per quanto concerne le spese di confine di dette particelle (muri di sostegno, di cinta, ecc.) per motivi statici ed ambientali interessanti particolarmente il Condominio, le spese per la manutenzione straordinaria, riparazione e/o rifacimento di detti muri di sostegno, di cinta, ecc, nonché indennizzi per danni a terzi ivi confinanti sono da riportarsi come segue: -1/20 (un ventesimo) a carico della Società Punto Casa e/o per suoi aventi causa; -19/20 (diciannove/ventesimi) a carico del condominio da ripartirsi con i millesimi di proprietà di cui alla colonna A della tabella di riparto.

Servitù di passaggio , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da provenienza comune e servitù costituite ex art. 1062 cc.

La servitù di passaggio si potrà esercitare lungo il percorso che dal piazzale antistante al condominio

scende all'area di parcheggio di via Acquarone 1r e viceversa

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 15/06/2017 a firma di Equitalia Servizi Riscossione Spa ai nn. 4757/4817 di repertorio, iscritta il 16/06/2017 a Genova ai nn. 19105/3434, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto amministrativo Equitalia Servizi di Riscossione Spa.

Importo ipoteca: € 51.186,00.

Importo capitale: € 25.593,00.

Durata ipoteca: -.

L'ipoteca è iscritta sui seguenti immobili: comune di Genova - Catasto Fabbricati: Sezione Urbana GEC, Foglio 12 mappale 911, nat. C2, mq. 6; Sezione Urbana GEC, Foglio 12 mappale 1220, nat. C2, mq. 13.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 24/09/2021 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 71 di repertorio, trascritta il 13/01/2022 a Genova ai nn. 851/635, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario: Sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Savona.

Oggetto della nota di trascrizione sono sette immobili siti nel comune di Genova e così censiti al Catasto Fabbricati: 1) Sezione Urbana GEC, Foglio 12 mappale 1219, nat. A7 – abitazione in villini, vani 5; 2) Sezione Urbana GEC, Foglio 12 mappale 1220, nat. C2, mq. 13; 3) Sezione Urbana GEC, Foglio 12 mappale 526, nat. F1 - Area urbana; 4) Sezione Urbana GEC, Foglio 12 mappale 911, nat. C2, mq. 6; 5) Sezione Urbana GEC, Foglio 12 mappale 532 sub. 1, nat. F1 - Area urbana; 6) Sezione Urbana GEC, Foglio 12 mappale 1252 sub. 34, nat. C6, mq. 15; 7) Sezione Urbana GEC, Foglio 12 mappale 530 sub. 26, nat. C6

pignoramento, stipulata il 21/04/2011 a firma di Tribunale di Genova ai nn. 3644 di repertorio, trascritta il 02/05/2011 a Genova ai nn. 14877/10260, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario: Verbale di pignoramento immobili.

Colpito dal pignoramento - fra altri non compresi nella presente relazione: - Sezione Urbana GEC, Foglio 12 mappale 526, nat. T - Terreno - Via Acquarone

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

si richiama quanto già riportato nel capitolo relativo alla provenienza dei beni in capo alla società

fallita in particolare per quel che riguarda le spese di manutenzione e gestione dell'area a parco così come stabilite dal regolamento del condominio Villa Madre Cabrini allegato alla presente relazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 29/12/1983 a firma di Luigi Siri Notaio in Genova ai nn. 16072 di repertorio, registrato il 18/01/1984 a Genova ai nn. 2757, trascritto il 04/01/1984 a Genova ai nn. 15675/12661.

Parte venditrice era l' *** DATO OSCURATO *** . Oggetto della compravendita erano le parti così descritte: nel complesso immobiliare sito in Genova compreso tra la via Acquarone n. 22 e Salita Bachernia civ. 8, 10 e 12 e precisamente:

a)- parco sulla via Acquarone Salia Bachernia e Corso Paganini, distinto con i mappali 532, 524, 526, confinante con proprietà posto auto, viale condominiale di accesso, salita Bachernia, via Acquarone e Corso Paganini;

b)- unità immobiliare in Genova Via Acquarone civico 22 interni: I)-1A- posto al piano primo, costituito di un unico locale ed accessori, confinante: civico 22A, viale condominiale, passaggio condominiale, intercapedine, cantina B del civico 22 scala A;

II)-1B- posto al piano terra, costituito di due locali ed accessori, confinante: passaggio condominiale, interno 1 scala A, intercapedine, salita Bachernia e distacco;

III)-22B- posto al piano primo, costituito di locale e servizi con terrazzo annesso, confinante: appartamento interno 3 della scala A, distacco e salita Bachernia.

E' annesso agli interni 1B e 22B il mappale 900.

Al N.C.E.U. partita 26005, foglio 12 presentata denuncia di frazionamento;

c)- posto auto distinto con il numero 21, distinto con i mappali 890 e 909, con aggiunta del mappale 907;

d)- posto auto distinto con il numero 10, distinto con i mappali 891, con aggiunta del mappale 908;

e)- posto auto distinto con il numero 9, distinto con il mappale 892, con aggiunta dei mappali 910, 911, 912, come meglio raffigurati nella planimetria che è stata allegata come infra vidimata a sensi di legge;

f)- box distinto con le lettere a e b, posto al piano terra, confinante: viale condominiale, muri di perimetro e posto auto num. 14. Al N.C.E.U. partita 26005 foglio 12 presentata denuncia di frazionamento registrata in data 13 settembre 1983 al num. 5922.

NOTA BENE: veniva specificato in atto: Per quanto attiene il parco individuato con i mappali 532, 524 e 526, il venditore ha dichiarato espressamente che:

a)- il Condominio non dovrà versare nessun contributo per spese di ordinaria o straordinaria manutenzione, sia per impianti irrigui che di giardinaggio ecc. Mentre per quanto concerne le spese di confine di dette particelle (muri di sostegno, di cinta, ecc.) per motivi statici ed ambientali interessanti particolarmente il Condominio, le spese per la manutenzione straordinaria, riparazione e/o rifacimento di detti muri di sostegno, di cinta, ecc, nonché indennizzi per danni a terzi ivi confinanti sono da riportarsi come segue: -1/20 (un ventesimo) a carico della Società Punto Casa e/o per suoi aventi causa; -19/20 (diciannove/ventesimi) a carico del condominio da ripartirsi con i millesimi di proprietà di cui alla colonna A della tabella di riparto;

b)- le clausole di cui sopra sono state riportate dal Regolamento di Condominio predisposto dal venditore, accettato all'unanimità dell'assemblea dei condomini con verbale 28/2/1983, quale regolamento è stato allegato ad atto a mio rogito in data 29/12/1983 rep. n. 16071.

La parte acquirente ha dichiarato di aver visitato l'immobile in oggetto e di acquistarlo nello stato e

nelle condizioni in cui si trova. Sono stati pertanto esclusi espressamente dalla detta compravendita tutti i lavori di straordinaria e ordinaria manutenzione per la rimessa in pristino dell'immobile comprese le parti comuni e condominiali.

L'acquirente quindi si assume in proprio tutti i lavori relativi all'immobile stesso, per quota parte di competenza, salvi migliori confini più precisa descrizione.

L'Ente cedente risultava intestatario del complesso da data antecedente al ventennio.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **369/81**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di manutenzione straordinaria dell'edificio denominato Villa Cabrini, presentata il 05/08/1981 con il n. 369 di protocollo, rilasciata il 22/02/1982 con il n. 203 di protocollo.

La pratica era stata successivamente volturata in capo alla società Il Punto Casa

ISTANZA PER PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA EX. ART. 49 L.R. 16/2008 N. **6676/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento fabbricato a servizio campo da tennis, presentata il 05/12/2008 con il n. 6676 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Nonostante la pratica abbia avuto nella sostanza il nulla osta da parte di ASL, l'istanza è stata respinta a seguito del parere sfavorevole reso dalla Commissione Edilizia in quanto il progetto è risultato in contrasto con le normative in vigore. Conseguentemente al diniego era stato emesso un ordine di demolizione con rimessa in pristino a oggi del tutto disatteso. Per maggior dettaglio si rimanda alla documentazione allegata. Non va in ogni caso esclusa la possibilità, alla luce delle innovazioni normative in fase di approvazione al momento del deposito della presente perizia, di ottenere una sanatoria ai sensi del nuovo quadro normativo. Ciò premesso, ai fini della valutazione, le porzioni abusive verranno in ogni caso considerate come non sanabili.

DIA EX L.R. 29/2002 N. **4387/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Straordinaria manutenzione su due porzioni di muratura, presentata il 05/08/2005 con il n. 4387 di protocollo, rilasciata il 25/08/2005 con il n. 4387 di protocollo

CONDONO EDILIZIO EX L. 47/85 N. **C/5555**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione di fabbricati a servizio dell'area a parco giardino e del campo da tennis, presentata il 12/03/1986 con il n. 5555 di protocollo, rilasciata il 01/03/1986 con il n. 34003 di protocollo.

Il titolo in sanatoria legittimava il piccolo locale deposito posto al di sotto del campo da tennis nelle sue dimensioni originali, il sottostante locale magazzino oggi identificato con il mappale 911, il piccolo locale wc posto in adiacenza alla prima rampa di scale lato ingresso da via Acquarone civ. 1r, il fabbricato posto a servizio dell'area di parcheggio oggi identificato con il mappale 524 del foglio 12 (non oggetto della presente relazione) oltre ad una piccola struttura definita "giardino d'inverno" a suo tempo collocata in adiacenza all'ingresso da Salita Bachernia al civ. 6 e oggi non più esistente. Per maggior dettaglio si rimanda alla documentazione grafica allegata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DPGR n. 44/2000, confermato con DEG n. 1304/2010 e successivamente variato con Delibera n. 8 del 04/03/2015 , l'immobile ricade in zona AC- IU - ambito di conservazione dell'impianto urbanistico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi scheda allagata

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: aumento della superficie non autorizzata all'interno del locale di servizio al tennis al di sotto della struttura del campo; posa in opera di un manufatto precario prefabbricato non legittimato da titolo edilizio (mappale 1220) (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m. e i. - L.R. 16/2008 e s.m. ei.)

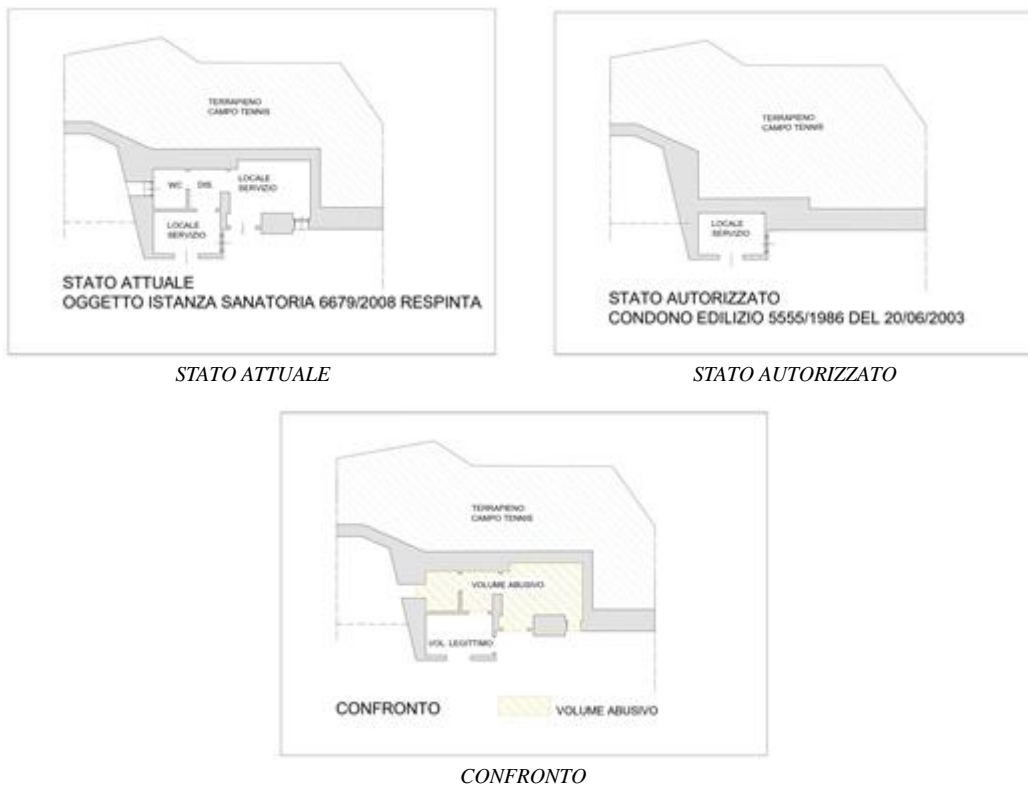
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Interventi necessari per la rimessa in pristino - demolizioni e chiusure: €6.500,00
- Spese tecniche: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

La maggior volumetria realizzata è già stata oggetto di una istanza di sanatoria non approvata e dovrà di conseguenza essere rimessa in pristino mediante chiusura e reinterro delle porzioni abusive; il piccolo locale depositato in prefabbricato dovrà essere rimosso e smaltivo



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

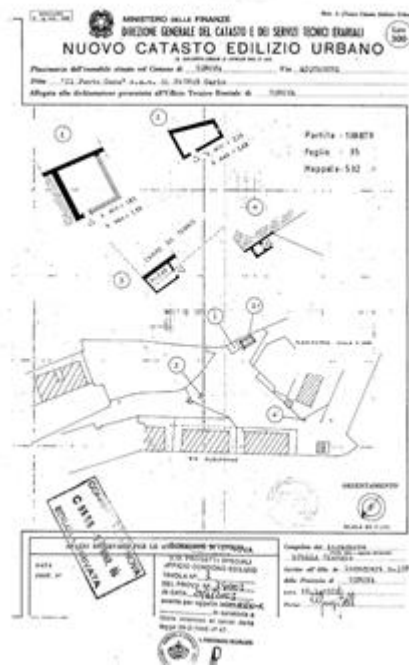
Sono state rilevate le seguenti difformità: il campo da tennis, il piccolo fabbricato posto al di sotto della spianata per le porzioni legittimate, il locale magazzino ed il piccolo locale wc posto a valle del parco non risultano correttamente denunciati al Catasto urbano (normativa di riferimento: Legge 11 agosto 1939, n. 1249 e s.m. e i.) La planimetria sotto riportata, a suo tempo allegata alla pratica di condono 5555/86 non risulta reperibile presso l'Agenzia delle Entrate.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di pratica di variazione DOCFA per rappresentazione del tennis e dei locali di servizio al catasto urbano: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



Scheda catastale non rintracciabile presso l'Agenzia del Territorio

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GENOVA VIA ACQUARONE SNC, QUARTIERE CASTELLETTO

**PORZIONE DI TERRENO TRATTATA A PARCO
GIARDINO**

DI CUI AL PUNTO A

Area urbana trattata a parco giardino a GENOVA VIA ACQUARONE civ. 1r e 22, salita Bachernia civ. 6, quartiere CASTELLETTO, della superficie commerciale di **2.552,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto del terzo lotto fanno tutti parte del complesso a destinazione residenziale denominato “Villa Madre Cabrini” individuato con i civici n. 22 e 22A di via Acquarone e Salita Bachernia civ. 8-10-12 e 14 nel quartiere di Castelletto in comune di Genova.

La zona all’interno della quale sono inseriti i beni si trova in posizione collinare immediatamente alle spalle del centro cittadino, ha vocazione prettamente residenziale ed ha caratteristiche di pregio.

Il complesso, già denominato Villa Acquarone o Palazzo Acquarone, sorge sul fronte collinare ed è definito e delimitato da una parte dal corso della via Acquarone e dall’altra dal tracciato pedonale di salita Bachernia; in generale è costituito da un edificio principale di origine settecentesca nato come villa patrizia suburbana, modificato ed ampliato nel corso dei secoli successivi e da parte di quello che era in origine il parco circostante alla villa.

Utilizzato come istituto educativo religioso – da cui l’attuale denominazione – dal principio del secolo e fino alla fine degli anni ‘settanta del ‘novecento, in epoca più recente è stato ceduto ai privati ed è stato oggetto di una radicale ristrutturazione con riconversione alla destinazione residenziale.

Il bene oggetto del presente lotto è il terreno adibito a parco che occupa il tratto di collina posto immediatamente a valle della villa che dal piazzale antistante alla stessa scende fino all’altezza di ponte Caffaro e del principio di via Acquarone.

L’area è costituita da una striscia di terreno allungata in direzione sud ovest/nord est delimitata verso monte dal piazzale condominiale di villa Cabrini e dal tracciato di salita Bachernia e verso valle dal piazzale adibito a parcheggio dotato di accesso da via Acquarone 1r, dalle corti dei condomini di via Acquarone civ. 1, 3 e 5 verso nord e dalle corti della palazzata di via Paganini verso sud.

Il sito di può dividere in due porzioni distinte: la prima, caratterizzata da una morfologia molto accentuata, è posta a nord est e corrispondente al mappale 526; in questa parte il terreno è costituito da uno stretto fronte molto scosceso sostenuto da alti muraglioni di contenimento basati immediatamente alle spalle della palazzata sottostante; la seconda, posta a sud ovest e caratterizzata da una morfologia molto più blanda e regolare con alcuni tratti a fascia pianeggiante è attraversata dal percorso pedonale che collega il piazzale condominiale di Villa Madre Cabrini alla sottostante area di parcheggio di Via Acquarone 1r; all’interno di questa seconda porzione, corrispondente al mappale 532, si trova un ampio piazzale attrezzato con un campo da tennis in pessime condizioni di manutenzione, un fabbricato adibito a club house e spogliatoio ricavato al di sotto del piazzale, un secondo piccolo locale deposito in prefabbricato ed una terza piccola struttura in muratura adibita anch’essa deposito.

In generale l’area ha attualmente tre punti di accesso: il primo a monte attraverso il piazzale condominiale del fabbricato di Villa Cabrini distinto con il civico 22 di via Acquarone, il secondo a valle attraverso il piazzale adibito ad area di parcheggio distinto con il civ. 1r della medesima via ed il terzo dalla salita Bachernia attraverso un varco chiuso da portoncino all’altezza del civico 6.

Va specificato che non esiste alcun atto formale nel quale venga costituito un diritto di passaggio pedonale e/o carraio a favore del parco e a carico delle prime due entità sopra richiamate (piazzale condominiale e area di parcheggio) rispettivamente identificate al catasto urbano con i mappali 525 e 1252 del foglio 35 così come non esiste alcun atto formale con il quale viene costituita una servitù di attraversamento a favore del condominio e a carico dell’area trattata a parco lungo il percorso pedonale esistente, così come a favore del fabbricato di salita Bachernia civ. 6 che ha un piccolo cancello pedonale aperto sul parco.

Considerato che in origine la villa, le aree pedonali e carraie ed il piazzale al suo contorno,

l'area trattata a parco ed il piazzale posto al livello di ponte Caffaro erano parte di un complesso unitario intestato ad un unico proprietario le reciproche servitù di accesso ed attraversamento devono ritenersi costituite nel momento in cui le varie porzioni sono state separate tramite successive alienazioni in primis in favore e successivamente contro la società fallita.

Ai piedi della prima rampa di scale che sale dall'area di parcheggio di via Acquarone civ. 1r si trova un piccolo locale in muratura adibito a servizio igienico

Tutta l'area è coperta da una folta vegetazione costituita prevalentemente da piante di ficus, alloro pino e cedro con alcuni alberi ad alto fusto di notevoli dimensioni e da siepi di pitosforo.

Identificazione catastale:

N.C.E.U. del comune di Genova

- foglio 12 particella 526, sezione urbana GEC, zona censuaria 1, categoria F/1, indirizzo catastale: Via Acquarone, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 4/06/2013 G.A.F. codifica piano incoerente e precedente Frazionamento del 11/01/1982 n. 66.1/1982
al Catasto Terreni la particella trova corrispondenza al mappale 526 Ente urbano di mq. 790
- foglio 12 particella 532, sezione urbana GEC, zona censuaria 1, categoria F/1, consistenza 1762 mq, indirizzo catastale: Via Acquarone n. 1R, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 14/02/2014 per modifica superficie area urbana
- foglio 12 particella 911, sezione urbana GEC, scheda presentata in data 4/04/1986, categoria C/2, classe 5, consistenza 6 mq, rendita 27,27 Euro, indirizzo catastale: Via Acquarone , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 9/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e Denuncia per costituzione del 4/04/1986
- foglio 12 particella 1220, sezione urbana GEC, scheda allegata alla dichiarazione presentata in data 26/05/2005, categoria C/2, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 59,08 Euro, indirizzo catastale: Via Acquarone piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: Denuncia per costituzione di unità afferenti su area urbana del 26/05/2005 n. 26623.1/2005
Coerenze: I quattro immobili sopra elencati, formanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 1252, 523, 522, 521, 520, 519, 517, 297, via Acquarone, 909, 907, 908, 910, 896, 525, salita Bachernia, 1219, 545, 544, 543, 942 e 539

Il terreno presenta una forma triangolo allungato, un'orografia prevalentemente terrazzata in parte scoscesa, le seguenti sistemazioni agrarie: parco giardino, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ficus, alloro, pitosforo, cedro del libano.



Inizio percorso da piazzale via Acquarone 1r



Percordo pedonale in ascendere verso villa Cabrini



Percordo pedonale in ascendere verso villa Cabrini



*Percordo pedonale in ascendere verso villa
Cabrini*



Ultimo tratto verso il piazzale condominiale



Varco pedonale di accesso da salita Bachernia al civ. 6

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (49 KM) LA SPEZIA (109 KM) ALESSANDRIA (62KM) MILANO (110KM)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



LOCALIZZAZIONE A LIVELLO CITTADINO



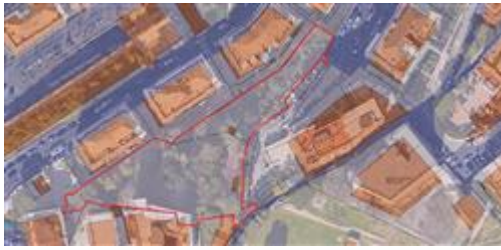
VISTA GENERALE COMPLESSO



VISTA PARCO URBANO



VISTA SATELLITARE AREA A PARCO



SOVRAPPOSIZIONE VISTA SATELLITARE - MAPPA CATASTALE



ESTRATTO MAPPA CATASTALE

SERVIZI

- negozi al dettaglio
- ospedale
- scuola media inferiore
- spazi verde
- supermercato
- scuola per l'infanzia



COLLEGAMENTI

- autobus distante 100 mt
- autostrada distante 2.5 km
- ferrovia distante 1.5 km
- porto distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La spianata che ospita il campo da tennis si trova immediatamente al di sotto del piazzale condominiale ed è sostenuta da una muratura di contenimento in pietra dei primi del secolo scorso rinforzata in epoca più recente con una struttura perimetrale in cemento armato.

Il percorso pedonale, creato in epoca storica per collegare il piazzale alla spianata di ponte Caffaro è costituito da lunghe rampe con pendenza poco accentuata collegate da alcuni tratti di scalinata, è pavimentato con mattoni posati a coltello nella parte centrale e con acciottolato lungo il perimetro, lungo il percorso e lungo le fasce pianeggianti si trovano sedute e arredi fissi in cemento risalenti anche questi ai primi anni del secolo scorso. Le fasce sono sostenute da bassi muretti in pietrame e cemento in parte finiti con cordoli in mattoni.

Il fabbricato adibito a club house e spogliatoio è posto al di sotto della struttura del campo da tennis, con ambienti parzialmente seminterrati; le pareti perimetrali sono intonacate al civile e tinteggiate, la copertura è in parte costituita dalla struttura del piazzale ed in parte a falda con manto in laterizio, le porte sono in alluminio e in parte in

alluminio e vetro, le bucatore sono chiuse con serramenti in alluminio e vetro camera protetti verso l'esterno da persiane alla genovese in alluminio preverniciato.

Gli ambienti interni, di altezza ridotta, sono costituiti da un locale adibito a cucina, un locale di soggiorno ed un servizio igienico, hanno pavimenti in piastrelle ceramiche, pareti e i soffitti intonacati al civile e tinteggiati, porte interne in legno e sono dotati di impianto elettrico ed idrico sanitario.

Va segnalato che buona parte della struttura della club house non risulta legittimata sotto il profilo urbanistico edilizio e non essendo possibile procedere con una sanatoria andrà rimessa in pristino.

Il piccolo fabbricato in muratura adibito a magazzino si trova immediatamente a valle della club house ed è costituito da un unico locale delimitato da murature intonacate al rustico coperto con una struttura a due falde in legno con manto in laterizio completamente sprovvisto di dotazioni impiantistiche; il secondo deposito è costituito da un box prefabbricato in lamiera collocato sulla fascia sottostante, anche questo piccolo fabbricato risulta privo di titolo edilizio e andrà smantellato e smaltito. Il piccolo locale adibito a servizio igienico posto a valle, in corrispondenza dell'ingresso dal piazzale parcheggio, è costituito da un piccolo fabbricato di dimensioni minime addossato alla muratura di confine, le murature e la soletta piana di copertura sono in laterizio e cemento.

In generale tutta l'area si trova in stato di sostanziale abbandono, tutte le strutture sono in condizioni precarie e necessitano di un radicale intervento di manutenzione straordinaria.



Prefabbricato adibito a deposito mappale 1220



Club house vista esterna



Club house vista interna



Campo da tennis



Campo da tennis



Piccolo fabbricato adibito a magazzino mappale
911

CONSISTENZA:

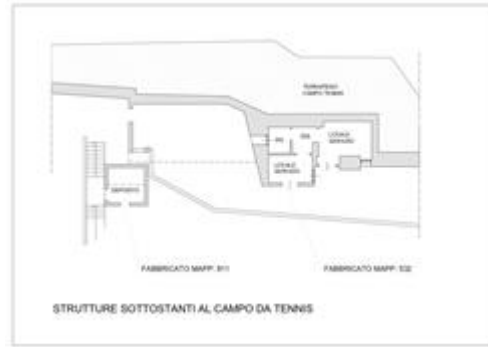
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area urbana adibita a parco giardino con entrostanti piccoli fabbricati adibiti a magazzino e servizi	2.552,00	x	100 %	=	2.552,00
Totale:	2.552,00				2.552,00



Estratto di mappa con individuazione area nel suo complesso



Rilievo di massima locale a servizio del tennis (mapp. 532) e adiacente locale di deposito (mapp. 911)



Rilievo di massima locale wc adiacente al piazzale di parcheggio via Acquarone 1r (mapp. 532)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'area può costituire un importante spazio accessorio da adibire al soggiorno all'aperto e allo svago per il condominio di Villa Cabrini o in alternativa per altri condomini residenziali posti all'immediato contorno.

Per una analisi in dettaglio del criterio e della metodologia seguita per la stima del valore complessivo sotto indicato si rimanda al capo n. 9 che segue

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **196.560,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 196.560,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 196.560,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Nel caso specifico per la valutazione del parco giardino adiacente al complesso residenziale è stato preso in considerazione - come parametro base - il numero presunto delle unità residenziali che compongono il condominio di via Madre Cabrini (n. 19 unità come risultanti a catasto oltre 1 per considerare tutti i locali pertinenziali del complesso). Il calcolo della superficie equivalente è stato quindi eseguito con il coefficiente di abbattimento di 0,1 fino limite dei 25 mq. per ogni unità immobiliare; l'eccesso è stato calcolato allo 0,02. Il valore unitario €/mq. è desunto dai dati OMI disponibili per la zona di via Acquarone/via Madre Cabrini per la tipologia Casa di Civile abitazione in condizioni normali - valore minimo.

I due piccoli spazi di servizio posti al di sotto del campo da tennis e il piccolo locale wc posto a valle del parco giardino costituiscono accessori dell'area il cui valore è da considerarsi già compreso nella valutazione generale del complesso.

Il maggior volume realizzato al di sotto del campo da tennis e il locale deposito in prefabbricato identificato con il mappale 1220 non sono legittimati dal punto di vista urbanistico edilizio e non vengono di conseguenza presi in considerazione ai fini della valutazione dei beni.

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento forfettario pari al 15% del valore commerciale del bene per la vendita a breve, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di GENOVA, ufficio del registro di GENOVA, conservatoria dei registri immobiliari di GENOVA, ufficio tecnico di GENOVA, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare Omi Agenzia del Territorio - Guida Valore Casa F.I.A.I.P. Liguria - Comparabilità, ed inoltre: Amm. Condominio: Ciellesse Sas di Sergiampietri Luca

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Porzione di terreno trattata a parco giardino	2.552,00	0,00	196.560,00	196.560,00

196.560,00 €	196.560,00 €
---------------------	---------------------

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Abbattimento valore per condizioni di manutenzione, morfologia, presenza di servitù - terreno mappale 532 - pari al 30% del valore attribuito	-33.800,00
Abbattimento valore per condizioni di manutenzione, morfologia, presenza di servitù - terreno mappale 526 - pari al 75% del valore attribuito	-62.775,00
	96.575,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.985,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 487,25**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.000,00**

Valore dell'offerta minima (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: **€. 57.000,00**

data 26/07/2024

il tecnico incaricato
Emmanuele Auxilia