



# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia dell'Esperto ex art. 82, comma 2, Legge fall. Arch. Volpato Barbara, nella procedura fallimentare R.F.:75/2022

**FALLIMENTO “**

**quale socio illimitatamente responsabile della**

**” - GENOVA**

Giudice Delegato: Dott. Roberto Braccialini

Curatore: Dott. Uriele Valdinoci

## SOMMARIO

Incarico e premessa.....	5
<b>Lotto Uno.....</b>	<b>6</b>
<b>Bene</b> - Negozio in Lavagna - Via Brigate Partigiane, 7.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Dati Catastali.....	6
Cronistoria Dati catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Parti comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato conservativo.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
<b>Lotto Due.....</b>	<b>10</b>
<b>Bene n°1</b> - Appartamento in Chiavari - Corso Buenos Aires, 6/10.....	10
Titolarità.....	10
Confini.....	10
Consistenza.....	10
Dati Catastali.....	10
Cronistoria Dati catastali.....	11



Precisazioni .....	11
Patti.....	11
Parti comuni .....	11
Servitù, censo, livello, usi civici .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato conservativo .....	12
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli .....	13
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
<b>Bene n°2 - Posto auto - Corso Buenos Aires, .....</b>	<b>14</b>
Titolarità .....	14
Confini.....	14
Consistenza.....	14
Dati Catastali .....	14
Cronistoria Dati catastali .....	14
Precisazioni .....	14
Patti.....	15
Parti comuni .....	15
Servitù, censo, livello, usi civici .....	15
Stato conservativo .....	15
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli .....	15
Normativa urbanistica .....	16
Regolarità edilizia .....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
<b>Lotto Tre.....</b>	<b>16</b>
<b>Bene – Magazzino in Chiavari – Via Piacenza, 371.....</b>	<b>16</b>
Titolarità .....	16
Confini.....	16
Consistenza.....	16
Dati Catastali .....	17
Cronistoria Dati catastali .....	17
Precisazioni .....	17
Patti.....	17
Parti comuni .....	17
Servitù, censo, livello, usi civici .....	17



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato conservativo .....	18
Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli .....	18
Normativa urbanistica .....	18
Regolarità edilizia .....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
<b>Lotto Quattro.....</b>	<b>19</b>
<b>Bene – Magazzino in Chiavari – Via Piacenza, 369.....</b>	<b>19</b>
Titolarità.....	19
Confini.....	19
Consistenza.....	19
Dati Catastali .....	20
Cronistoria Dati catastali.....	20
Precisazioni .....	20
Patti.....	20
Parti comuni .....	20
Servitù, censo, livello, usi civici .....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato conservativo .....	21
Stato di occupazione.....	21
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli .....	21
Normativa urbanistica .....	21
Regolarità edilizia .....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
<b>Lotto Cinque.....</b>	<b>22</b>
<b>Bene – Terreno in Zoagli – qualità uliveto.....</b>	<b>22</b>
Titolarità.....	22
Confini.....	22
Consistenza.....	22
Dati Catastali .....	23
Cronistoria Dati catastali.....	23
Precisazioni .....	23
Patti.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici .....	23
Stato conservativo .....	23
Stato di occupazione.....	23



Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli .....	24
Normativa urbanistica .....	24
Regolarità edilizia .....	24
<b>Lotto Sei</b> .....	24
<b>Bene – Terreno in Genova – qualità prato</b> .....	24
Titolarità.....	24
Confini.....	24
Consistenza.....	25
Dati Catastali .....	25
Cronistoria Dati catastali.....	25
Patti.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici .....	25
Stato conservativo .....	25
Stato di occupazione.....	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli .....	26
Normativa urbanistica .....	26
<b>Lotto Sette</b> .....	26
<b>Bene – Box in Chiavari - Via Aurelia, 1</b> .....	26
Titolarità.....	27
Confini.....	27
Consistenza.....	27
Dati Catastali .....	27
Cronistoria Dati catastali.....	27
Precisazioni .....	28
Patti.....	28
Parti comuni .....	28
Servitù, censo, livello, usi civici .....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato conservativo .....	28
Stato di occupazione.....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli .....	29
Normativa urbanistica .....	29
Regolarità edilizia .....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	29
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	30
<b>Lotto 1</b> .....	30

Il Cu  
9/9 -  
9531

Il gio  
Chiav  
all'ap  
la vis  
sopra  
mater  
quanta  
l'acce  
Il 5/1  
della  
in Rap  
che ta  
succe  
Il 10  
l'im  
risult  
il com  
perita  
Il gio  
Corse  
della  
opera  
sopra  
Cur  
ed il  
Vista  
LOT  
LOT  
LOT  
LOT  
LOT  
LOT  
LOT



Lotto 2.....	31
Bene n°1.....	31
Bene n°2.....	31
Lotto 3.....	31
Lotto 4.....	32
Lotto 5.....	32
Lotto 6.....	33
Lotto 7.....	33

## INCARICO

Il Curatore Dott. Uriele Valdinoci nominava il 02/11/2023 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 03/11/2023.

## PREMESSA

Il giorno 28/11/2023 la scrivente si recava con il Curatore fallimentare Dott. Uriele Valdinoci presso l'immobile sito in Chiavari, Corso Buenos Aires 6/10 per effettuare il sopralluogo. Occorre sottolineare che l'accesso si è limitato all'appartamento e non ai due beni pertinenziali (soffitta e cantina) perché non ha acconsentito la visita. Si sottolinea altresì che, nonostante l'incarico preveda la documentazione fotografica dello stato dei luoghi, il sopracitato fallito non ha acconsentito che la scrivente fotografasse l'interno dell'appartamento limitando quindi il materiale fotografico alle viste esterne, all'infiltrazione nel bagno principale ed al boiler elettrico ed a gas. Anche per quanto riguarda il posto auto situato in Corso Buenos Aires di fronte al civico 6, il fallito non ha permesso alla sottoscritta l'accesso e quindi il rilievo grafico dello stesso.

Il 5/12/2023 la sottoscritta si recava presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova ai fini dell'indagine della continuità delle trascrizioni. In tale occasione si rinveniva nei beni di proprietà del fallito anche il 50% di un box in Rapallo a seguito di successione della fu . In seguito ad ulteriori accertamenti si constatava che tale bene in realtà è sito nel comune di Chiavari per cui si verificava che l'errore era stato fatto nella denuncia di successione e quindi è in corso di presentazione la dichiarazione di successione rettificativa.

Il 10/01/2024 la scrivente si recava in Cavi di Lavagna con il Curatore fallimentare Dott. Uriele Valdinoci presso l'immobile sito in Via Brigate Partigiane, 7 per effettuare il sopralluogo. Con l'occasione apprendeva che l'immobile risulta essere locato con contratto di locazione commerciale al , alla scadenza del 31/03/2024 il contratto si è rinnovato per ulteriori sei anni. Terminato il sopralluogo in Cavi di Lavagna si proseguivano le operazioni peritali in Chiavari, Via Piacenza civ. 369 A e 371 riguardo due magazzini di proprietà

Il giorno 29/04/2024 la sottoscritta si recava con il Curatore fallimentare nuovamente presso l'immobile sito in Chiavari, Corso Buenos Aires 6/10 in quanto permetteva il rilievo grafico e fotografico della cantina e della soffitta, entrambi beni pertinenziali all'appartamento del sopracitato fallito. Successivamente si proseguivano le operazioni peritali in Chiavari, Via Aurelia 1 relative al box di proprietà L'ultimo sopralluogo presso l'immobile sito in Chiavari, Corso Buenos Aires 6/10 veniva effettuato dalla sottoscritta insieme al Curatore fallimentare e alla forza pubblica il giorno 18/07/2024 per terminare il rilievo fotografico dell'appartamento ed il rilievo sia grafico che fotografico del posto auto sito in Corso Buenos Aires 5A.

Vista la consistenza e la qualità dei beni vengono formati n° 7 LOTTI, ovvero:

- LOTTO 1: negozio sito in Lavagna, Via Brigate Partigiane n. 7
- LOTTO 2: appartamento sito in Chiavari, Corso Buenos Aires n. 6/10 e posto auto pertinenziale
- LOTTO 3: magazzino sito in Chiavari, Via Piacenza n. 371
- LOTTO 4: magazzino sito in Chiavari, Via Piacenza n. 369
- LOTTO 5: terreno sito in Zoagli, qualità ULIVETO
- LOTTO 6: terreno sito in Genova, qualità PRATO
- LOTTO 7: box sito in Chiavari, Via Aurelia n. 1



## LOTTO 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

- NEGOZIO sito in Lavagna, Via Brigate Partigiane n. 7, piano T, foglio 12, particella 480, subalterno 3, categoria catastale C/1, classe 7, consistenza 27 mq, superficie catastale 33 mq, rendita catastale euro 976,10.

### DESCRIZIONE BENE

L'immobile si trova nella frazione Cavi del Comune di Lavagna, in posizione centrale e fronte mare.

La frazione, situata sulla costa del golfo del Tigullio, originariamente era un piccolo borgo di pescatori ed oggi è un'importante e conosciuta località turistica. Nel borgo sono presenti piccoli caruggi e negozietti, che si sviluppano lungo le vie, e che contribuiscono ad accrescere il fascino di questo angolo di paradiso della Liguria. La strada, Via Brigate Partigiane, in cui è ubicato il negozio, è a senso unico direzione ponente. Di fronte al portone d'ingresso del civico dove è inserito il bene, vi è Via alla Spiaggia che porta direttamente al sottopasso di comunicazione con la passeggiata lungo la spiaggia. Sopra di esso si trova la SS1 (ex Aurelia) e la ferrovia. Sul marciapiede del lato opposto, poco più avanti, si trova un altro sottopasso.

L'immobile dista 70 metri dalla fermata dell'autobus, 650 metri dalla stazione ferroviaria, 1,3 Km dalla farmacia e 1,7 Km dal supermercato. Dista, inoltre, 230 metri dalla scuola dell'infanzia e 400 metri dalla scuola primaria.

Il negozio si compone di due vani contigui con corte-giardino sul retro e servizio igienico, ha due vetrine e vi si accede da Via Brigate Partigiane tramite una porta finestra.

### TITOLARITÀ

L'immobile ad oggi è di proprietà

### CONFINI

Detto bene confina a nord con civ. 8 di Via Milite Ignoto, ad est con atrio del civ. 9 di Via Brigate Partigiane, a sud con Via Brigate Partigiane, a ovest area pedonale di Via Brigate Partigiane.

### CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	31,00 mq	43,85 mq	1	43,85 mq	3,26 m	T
Corte	37,65 mq	37,65 mq	0,1	3,77 mq		T
Superficie convenzionale complessiva:				47,60 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	480	3		C/1	7	27 mq	33 mq	976,10 €	T	

Corrispondenza catastale planimetrica: Sussiste corrispondenza catastale.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/1981 al 01/01/1992		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 480, Sub. 3, Categoria C1 Cl.7, Cons. 27 mq Rendita Lire 560 – Euro 0,29 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 480, Sub. 3, Categoria C1 Cl.7, Cons. 27 mq Rendita Lire 2.778.300



Dal 01/01/1994 al 23/02/2011		Piano T Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 480, Sub. 3, Categoria C1 Cl.7, Cons. 27 mq Rendita Lire 1.890.300 – Euro 976,10 Piano T
Dal 23/02/2011 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 480, Sub. 3, Categoria C1 Cl.7, Cons. 27 mq Rendita Euro 976,10 Piano T
Dal 09/11/2015 ad oggi		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 480, Sub. 3, Categoria C1 Cl.7, Cons. 27 mq, Sup. Catastale 33 mq Rendita Euro 976,10, Piano T

### PRECISAZIONI

All'immobile si accede dalla Via Brigate Partigiane a senso unico in direzione ponente. L'immobile risulta locato al Sig. \_\_\_\_\_, alla scadenza del 31/03/2024 il contratto si è rinnovato per ulteriori sei anni.

### PATTI

Il fallito, coniugato con \_\_\_\_\_ in regime di separazione di beni, ha acquistato il bene per successione per cui tale immobile è comunque escluso dalla comunione legale dei beni.

### PARTI COMUNI

Per quanto riguarda le parti comune si rimanda all'art. 1117 del c.c. Si precisa che non esiste un regolamento condominiale.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

L'esposizione del negozio è: Nord, Sud ed Ovest

Altezza interna utile: m 3,25

Strutture verticali: muratura in pietra

Solai: volte in mattoni pieni e solaio con tavelloni

Copertura: piana a terrazzo

Rivestimento esterno: intonaco di cemento (condizioni discrete)

Infissi esterni: i due infissi esterni sono in legno e vetro con serranda;

Infissi interni: la porta del servizio igienico è tamburata e quella di accesso alla corte è in alluminio con vetrocamera senza oscurante.

Pavimento: piastrelle in ceramica decorata

Il riscaldamento è autonomo: pompa di calore con unità esterna posizionata nella corte

Dotazioni condominiali: impianto idrico (senza produzione di acqua calda), elettrico e fognario.

### STATO CONSERVATIVO

Il bene risulta in ottimo stato.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta in locazione con contratto del 31/03/2012 con decorrenza dall'01/04/2012, registrato in Chiavari al n. 2350 serie III il 26/04/2012 tra il \_\_\_\_\_ Il contratto, alla prima scadenza del 31/03/2018 si è rinnovato per ulteriori sei anni ex lege 392/78 ed andrà a scadere il 31/03/2024 e per quanto a conoscenza della scrivente non è stata data ancora alcuna disdetta. Il canone contrattualmente era stato determinato in Euro 9.840,00 annui da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di Euro 820,00 ciascuna. Con scrittura privata registrata a Chiavari alla serie III n° 1228 il 27/04/2017, le parti convenivano una riduzione del canone di locazione annuo ad Euro 7.800,00 da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 650,00.

## PROVENIENZE VENTENNALI

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data del 05/12/2023;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza dichiarativa del fallimento risulta invariata;

Dati di acquisto del Bene sito in Via Brigate Partigiane, 7 – Cavi di Lavagna (GE)

- Dichiarazione di successione del fu \_\_\_\_\_ registrata in Chiavari al Vol. 1554 n. 200 e Vol. 1555 n. 2, trascritte presso la Conservatoria di Chiavari il 07/11/1983 al Reg. Gen. 6101, Reg. Part. 5200, e Reg. Gen. 6103, Reg. Part. 5202 con le quali \_\_\_\_\_ acquistavano ciascuno per la quota di 1/2 la proprietà dell'immobile sito in Cavi di Lavagna, Via Brigate Partigiane, 7
- Atto di divisione ereditaria del 19/11/1981, registrato in Chiavari il 03/12/1981 e trascritto presso la Conservatoria di Chiavari il 09/12/1981 al Reg. Gen. 6852, Reg. Part. 5830, con il quale \_\_\_\_\_ acquistava per l'intero l'immobile sito in Cavi di Lavagna, Via Brigate Partigiane, 7

**N.B.:** Il titolo di acquisto del sopracitato bene, ovvero la dichiarazione di successione, è stato trascritto dall'Ufficio del registro di Chiavari in data posteriore alla trascrizione dell'atto di divisione; nonostante ciò si può affermare che vi è la continuità ventennale.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Trascrizioni e Iscrizioni*

- **Ipoteca legale:** Trascritta presso la Conservatoria di Chiavari il 21/02/2013, Reg. Gen. 1677, Reg. Part. 128 su decreto del Presidente della Commissione Tributaria Provinciale di Genova per Euro 475.407,00 a favore di Agenzia delle Entrate Provinciale di Genova a seguito di ruolo esecutivo per anni di imposta 2006/2008;
- **Ipoteca giudiziale:** Trascritta presso la Conservatoria di Chiavari il 09/06/2015, Reg. Gen. 4363, Reg. Part. 459 su decreto ingiuntivo del Tribunale di Genova del 17/04/2015 a favore di Banca Carige per Euro 110.000,00, cancellata il 13/08/2018, annotata al Reg. Gen. 8274, Reg. Part. 742;
- **Ipoteca esattoriale:** Trascritta presso la Conservatoria di Chiavari il 05/10/2021, Reg. Gen. 10722, Reg. Part. 1154 su ruolo esecutivo in favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione per Euro 1.998.539,12;
- **Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento:** Trascritto a Chiavari il 09/06/2023, Reg. gen. 6021 - Reg. part. 4999, a favore di Massa dei Creditori del fallimento \_\_\_\_\_ Formalità a carico della procedura.

### *Oneri di cancellazione*

Per cancellare le formalità pregiudizievoli occorre distinguere tra ipoteca giudiziale e/o amministrativa ed il pignoramento; l'onere della cancellazione del pignoramento ammonta ad Euro 294,00, mentre l'onere per la cancellazione delle due ipoteche - entrambe non volontarie - ammonta ad Euro 94 oltre allo 0,50% da applicarsi o sul prezzo di aggiudicazione o, se più favorevole, sul valore di ipoteca; evidentemente tale ultima cifra è variabile a seconda della Conservatoria.



## NORMATIVA URBANISTICA

### PRG – ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

- Ambito REB: Zona residenziale di tipo B esistente

### PRG – ZONIZZAZIONE paesistica:

- SU: Tessuti urbani di interesse storico ambientale
- Struttura insediativa storica: nucleo storico costiero

### PRG – ZONIZZAZIONE geologica:

- Zona A2: con limitati condizionamenti; per interventi mediamente o particolarmente incidenti sull'attuale assetto del territorio o per presumibili problemi geotecnici
- Carta C morfologica: Alluvioni recenti fluviali e marine (solo localmente terrazzate)

### P.T.C.P.

- Assetto insediativo: SU struttura urbana qualificata
- Assetto vegetazionale: COL-ISS-MA
- Assetto geomorfologico: MO-B modificabilità di tipo B

### PIANO DI BACINO

- Suscettività al dissesto: PG1 suscettività al dissesto bassa

### VINCOLO AMBIENTALE

- Vincolo D.M. 19/06/1958: Vincolo V.I.A. (50 metri a valle e a monte dalla sede stradale della Via Aurelia)
- Vincolo D.M. 02/03/1964: Vincolo panoramico

### VINCOLI DI LEGGE

- Centri abitati (L. 865 del 22/10/1971): Centro abitato Area Vincolata
- Centri abitati (D.P.R. 495/1992): Centro abitato Area Vincolata

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il titolo edilizio relativo al presente bene è la pratica n. 17 del 27/10/1955, Prot. n. 7489 che riguarda i lavori di trasformazione e sopraelevazione dell'immobile contraddistinto con il civ. 7, dove si riscontrano le seguenti difformità: sul prospetto di Via Brigate Partigiane vi è disegnata una finestra al posto della vetrina con porta finestra attuale, così anche sul prospetto ovest vi è disegnata una finestra di dimensioni inferiori rispetto all'attuale vetrina. Non essendo stata depositata alcuna planimetria non è possibile verificare la conformità del prospetto nord. La scrivente ha poi trovato il decreto di abitabilità del 03/10/1957 e la planimetria catastale del 14/07/1980 e non quella d'impianto, per cui per sanare le sopradette difformità, considerando che la destinazione d'uso è stata sempre quella di negozio, si deve presentare SCIA in sanatoria con accertamento della compatibilità paesaggistica essendo il bene in zona vincolo di tipo C.

I costi presunti per la sanatoria ammontano ad Euro 1.032,00 (€ 516 sanzione per la paesaggistica ed € 516 per sanzione urbanistica), oltre Euro 100,00 per diritti di segreteria per la pratica paesaggistica ed Euro 115,00 per diritti di segreteria per la pratica urbanistica. A tali importi si dovrà aggiungere le competenze del professionista che si indicano in via presuntiva in Euro 2.500,00 oltre oneri fiscali (Euro 3.172,00)

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile era privo di certificato energetico, all'incombente vi ha provveduto la scrivente redigendo APE n. 16129, Prot/2024/0346328 del 30/03/2024 con scadenza il 30/03/2034.
- Per quanto riguarda la conformità dell'impianto elettrico la scrivente non ha rinvenuto alcuna documentazione relativa

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile fa parte del Condominio di Via Brigate Partigiane 9, il cui Amministratore è il geometra Claudio Bacigalupo. A seguito di richiesta della scrivente l'Amministratore indicava in Euro 100,00 le spese medie ordinarie per gli oneri condominiali. Ad oggi, come da dichiarazione, le spese condominiali per l'esercizio in corso sono state regolarmente versate e non sussiste alcuna pendenza, e non sono state deliberate dal Condominio spese straordinarie.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene 1:** Appartamento sito in Chiavari, Corso Buenos Aires 6/10, identificato al Catasto Fabbricati di Chiavari al foglio 9, particella 2214, sub 14, Cat. A/2, Classe 6, Consistenza 7,5 vani, Sup. Catastale totale 155 mq, escluse aree scoperte 148 mq, Rendita Euro 1.781,78;
- **Bene 2:** Posto auto sito in Chiavari, Corso Buenos Aires, identificato al Catasto Fabbricati di Chiavari al foglio 9, particella 2129, sub 3, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 11 mq, Sup. Catastale 11 mq, Rendita Euro 61,36.

### Bene 1

L'immobile è sito in Corso Buenos Aires al quarto piano del civ.6 e sono di pertinenza dell'appartamento una soffitta posta al sesto piano ed una cantina al piano S1. Corso Buenos Aires è una strada centrale alberata, facilmente raggiungibile con qualsiasi mezzo ed il portone di accesso al civico è posto sul retro del palazzo. Di fronte al portone vi è una corte condominiale comune ai civici 6 ed 8 di sopraddetta via, adibita a parcheggio auto.

Tali posti auto non sono di proprietà esclusiva ma vengono concessi in uso annualmente ai condomini e/o inquilini che ne fanno richiesta nel corso dell'assemblea condominiale dietro corrispettivo da versare in favore del Condominio.

In entrambi i sensi, sotto il palazzo, si trovano le due fermate dell'autobus e l'appartamento dista 200 m dalla farmacia, 100 m dal supermercato, 650 m dalla stazione ferroviaria, 150 m dall'I.C. di Chiavari, 750 m dal liceo scientifico Marconi, 1,3 Km dal liceo classico Delpino e 1 Km sia dal liceo artistico Luzzati che dal liceo di scienze umane Delpino. Dista, inoltre, 300 m dalla spiaggia e passeggiata a mare e 900 m dal porto turistico.

L'appartamento si compone di 7,5 vani con due balconi orientati a sud e ad est; il balcone situato a sud ha affaccio su Corso Buenos Aires con vista mare e ci si accede dal doppio ampio salone, mentre quello ad est, con vista sulle retrostanti colline, ci si accede sia dalla cucina che da due camere. L'appartamento ha tre camere, due servizi igienici, di cui il più ampio dotato di doccia, un ripostiglio, cucina, doppio soggiorno con pavimento in parquet ed ampio ingresso. Si sottolinea che il fallito non ha autorizzato la scrivente a documentare l'appartamento tramite rilievo fotografico.

Di pertinenza all'appartamento sono una soffitta posta al piano sesto ed una cantina posta al piano S1. La soffitta risultava costipata da elementi di mobilio ed oggetti vari, mentre nella cantina si sono riscontrate diverse fessurazioni strutturali sulle pareti.

### TITOLARITÀ

L'immobile ad oggi è di piena proprietà

### CONFINI

Il bene confina a nord con corte condominiale, ad est con distacco condominiale, a sud con Corso Buenos Aires e ad ovest con vano scala ed appartamento di altra proprietà.

### CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	122,95 mq	154,15 mq	1,00	154,15 mq	3,35 m	IV
Soffitta	25,70 mq	29,07 mq	0,25	7,30 mq	1,40 m	VI
Cantina	5,30 mq	6,80 mq	0,25	1,70 mq	3,32 m	Sottostrada
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>163,65 mq</b>		

Il bene non è divisibile in natura.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2214	14		A/2	6	7,5 vani	Totale: 155mq Escluse aree scoperte: 148 mq	1.781,78 €	IV	



**Corrispondenza catastale planimetrica:** non vi è corrispondenza catastale in quanto è stato realizzato un muro per il box doccia del bagno principale, è stata prolungata la tramezza del ripostiglio verso l'ingresso per ricavare un ulteriore ripostiglio ed è stata creata la separazione tra zona giorno e zona notte tramite la costruzione di una tramezza con porta. Per la regolarizzazione interna 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
Dal 01/01/1992 al 28/09/1993		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 744, Sub. 10, Categoria A/2, Cl.6, Cons. 8 vani Rendita Euro 1.900,56, Lire 3.680.000 Piano IV
Dal 28/09/1993 al 17/05/2001		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 744, Sub. 10, Categoria A/2, Cl.6, Cons. 8,5 vani Rendita Lire 3.910.000 Piano IV
Dal 17/05/2001 al 15/04/2002		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 744, Sub. 10, Categoria A/2, Cl.6, Cons. 7,5 vani Rendita Euro 1.781,78, Lire 3.450.000 Piano IV
Dal 15/04/2002 al 07/09/2005		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 744, Sub. 10, Categoria A/2, Cl.6, Cons. 7,5 vani Rendita Euro 1.781,78 Piano IV
Dal 07/09/2005 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 2214, Sub. 14, Categoria A/2, Cl.6, Cons. 7,5 vani Rendita Euro 1.781,78, Piano IV
Dal 09/11/2015 ad oggi		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 2214, Sub. 14, Categoria A/2, Cl.6, Cons. 7,5 vani, Sup. Cat. Totale: 155 mq – escluse aree scoperte 148 mq Rendita Euro 1.781,78, Piano IV

### PRECISAZIONI

Al momento del ricevimento dell'incarico, catastalmente l'immobile presentava ancora l'intestazione per la quota di 1/2 di usufrutto al fu \_\_\_\_\_; in data 02/05/2024 la scrivente ha presentato istanza di allineamento degli intestati con riunione dell'usufrutto che veniva recepita il 23/05/2024 per cui ad oggi l'unico pieno proprietario è \_\_\_\_\_

In merito ai posti auto condominiali di cui alla descrizione del Lotto 2, si precisa che, come comunicato dall'Amministratore Schiappacasse, il \_\_\_\_\_ è fruitore di un posto auto; ma tale utilizzo con la vendita giudiziale non verrà trasferito all'acquirente, che dovrà farne richiesta al condominio nel corso dell'assemblea ordinaria, la quale ogni anno stila una graduatoria privilegiando i residenti; tale utilizzo viene concesso dietro corrispettivo.

### PATTI

Il fallito, coniugato con \_\_\_\_\_ in regime di separazione di beni, ha acquistato il bene per successione per cui tale immobile è comunque escluso dalla comunione legale dei beni.

### PARTI COMUNI

Per quanto riguarda le parti comuni si rimanda all'art. 1117 del c.c. e al regolamento condominiale, che ha natura contrattuale.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento si trova al piano quarto di un edificio degli anni cinquanta, costituito da 6 piani fuori terra.

L'esposizione dell'appartamento è: Sud, Est e Nord

Altezza interna utile: m 3,35

Strutture: Travi e Pilastri in c.a.

Copertura: a 4 falde

Manto di copertura: tegole e coppi

Pareti esterne: muratura in laterizio forato non isolato; rivestimento: intonaco di cemento tinteggiato (condizioni buone)

Pareti interne: Tramezze in mattoni forati; rivestimento: intonaco tinteggiato (condizioni buone)

Infissi: sono in legno con tapparelle in legno, tranne quelle del soggiorno che sono di plastica;

Dotazioni condominiali: impianto elettrico, idrico e fognario; impianto citofonico, tv.

Impianto di riscaldamento è centralizzato; produzione dell'acqua calda centralizzata con aggiunta di boiler elettrico e scaldacqua a gas posto sul terrazzo della cucina.

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in buono stato di conservazione ad eccezione del bagno principale che presenta sul soffitto tracce di infiltrazioni con scrostamento di intonaco.

Per quanto riguarda le condizioni interne della soffitta e della cantina la scrivente ha constatato che la soffitta, essendo situata nel sottotetto ed essendo costipata da mobilio, risulta piena di polvere, mentre la cantina n.10 di pertinenza dell'appartamento di proprietà del fallito presenta un rigonfiamento dell'intonaco con fessurazione nella parete adiacente alla porta d'ingresso e diverse fessurazioni strutturali anche nelle pareti interne.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal fallito e dalla di lui moglie.

## PROVENIENZE VENTENNALI

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data del 05/12/2023;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza dichiarativa del fallimento risulta invariata;

### Dati di acquisto del Bene 1 sito in Corso Buenos Aires, 6/10 e relative pertinenze – Chiavari (GE)

- Dichiarazione di successione del fu \_\_\_\_\_ registrata in Chiavari al Vol. 1554 n. 200 e Vol. 1555 n. 2, trascritte presso la Conservatoria di Chiavari il 07/11/1983 al Reg. Gen. 6101, Reg. Part. 5200, e Reg. Gen. 6103, Reg. Part. 5202 con le quali acquistavano ciascuno per la quota di 1/2 la proprietà dell'immobile sito in Chiavari, Corso Buenos Aires 6/10 e relative pertinenze.
- Atto di divisione ereditaria del 19/11/1981, registrato in Chiavari il 03/12/1981 e trascritto presso la Conservatoria di Chiavari il 09/12/1981 al Reg. Gen. 6852, Reg. Part. 5830, con il quale acquistava per l'intero l'immobile sito in Chiavari, Corso Buenos Aires 6/10 e relative pertinenze.

N.B.: Il titolo di acquisto del sopracitato bene, ovvero la dichiarazione di successione, è stato trascritto dall'Ufficio del registro di Chiavari in data posteriore alla trascrizione dell'atto di divisione; nonostante ciò si può affermare che vi è la continuità ventennale.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni e Iscrizioni

- **Ipoteca legale:** Trascritta presso la Conservatoria di Chiavari il 21/02/2013, Reg. Gen. 1677, Reg. Part. 128 su decreto del Presidente della Commissione Tributaria Provinciale di Genova per Euro 475.407,00 a favore di Agenzia delle Entrate Provinciale di Genova a seguito di ruolo esecutivo per anni di imposta 2006/2008;
- **Atto giudiziario:** Decreto ingiuntivo del Tribunale di Chiavari del 29/01/2013 trascritto presso la Conservatoria di Chiavari il 09/09/2013, Reg. Gen. 7408, Reg. Part. 683 in favore del Condominio Corso Buenos Aires 6 per l'importo di Euro 6.000,00;
- **Ipoteca giudiziale:** Trascritta presso la Conservatoria di Chiavari il 09/06/2015, Reg. Gen. 4363, Reg. Part. 459 su decreto ingiuntivo del Tribunale di Genova del 17/04/2015 a favore di Banca Carige per Euro 110.000,00, cancellata il 13/08/2018, annotata al Reg. Gen. 8274, Reg. Part. 742;
- **Ipoteca esattoriale:** Trascritta presso la Conservatoria di Chiavari il 05/10/2021, Reg. Gen. 10722, Reg. Part. 1154 su ruolo esecutivo in favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione per Euro 1.998.539,12;
- **Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento:** Trascritto a Chiavari il 09/06/2023, Reg. gen. 6021 - Reg. part. 4999, a favore di Massa dei Creditori del fallimento  
Formalità a carico della procedura.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova:

- nell' ambito ARI-TU (ambito di riqualificazione del tessuto urbano) della TAV. STR I del PUC vigente del Comune di Chiavari;
- nella zona TU (tessuto urbano) del PTCT della TAV. 13 del PUC vigente del Comune di Chiavari;
- nella suscettività molto bassa Pg0 della TAV. 6 del PUC vigente del Comune di Chiavari;
- nella zona 3i (aree inondabili con tempo di ritorno cinque centennale) della tavola della zonizzazione geologica del PUC vigente del Comune di Chiavari;

Sull'immobile non sussiste alcun vincolo paesistico-ambientale

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio è stato costruito nel 1956 ed il 07/08/1961 è stata autorizzata dal Comune di Chiavari con prot. N. 5905 LB/18-10945 la sopraelevazione di un piano del fabbricato. Negli allegati grafici è presente il piano tipo che differisce dallo stato attuale solamente in alcuni tamponamenti e/o demolizioni interne di alcune tramezze, ovvero: tamponamento passaggio cucina/soggiorno, tamponamento passaggio delle due camere con antibagno, eliminazione antibagno mantenendo una tramezza per creare un unico bagno con box doccia e realizzazione di tramezza per ricavare un secondo ripostiglio adiacente a quello indicato nella pianta tipo.

Per regolarizzare tali difformità si deve presentare un Art. 22 della L.R. n. 16/08 (Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005) per un totale circa di Euro 2.000,00 (oneri professionista e versamento della somma di Euro 172,15 visto che le opere interne eseguite non sono databili, risultando come unico riferimento la planimetria catastale del 17/05/2001).

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- La sottoscritta ha redatto energetico dell'immobile / APE n. 4753 del 30/01/2024 Prot/2024/0117012 con scadenza al 30/01/2034.
- Per quanto riguarda la conformità dell'impianto elettrico non si è rinvenuta alcuna certificazione e/o dichiarazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene 1 fa parte del Condominio di Corso Buenos Aires 6, il cui Amministratore è il geometra Nicola Schiappacasse. A seguito di richiesta della scrivente l'Amministratore indicava in Euro 2.918,63 le spese per il bilancio ordinario esercizio 2023/2024. Tale importo è stato corrisposto per cui non risultano debiti. Non sono state deliberate dal Condominio spese straordinarie come da dichiarazione dell'Amministratore.



## Bene 2

Il posto auto pertinenziale all'appartamento, costituito dal bene 2, si trova in Corso Buenos Aires dal lato opposto del civico 6 (bene 1); è adiacente al civico 5 e fa parte del condominio "Parcheeggio Buenos Ayres" costituito da n. 12 posti auto coperti con pensilina in superficie e da una struttura interrata mono-piano suddivisa in 16 singoli box. Al bene 2 ci si accede tramite un cancello elettrocomandato, è il secondo posto auto sulla destra, dopo l'aiuola, ed è dotato di una tettoia in lamiera metallica. All'interno del cortile, dove sono locati i posti auto, vi è un sistema di illuminazione a lampioni.

## TITOLARITÀ

L'immobile ad oggi è di piena proprietà del

## CONFINI

Il bene confina a nord con aiuola condominiale, ad est con corte condominiale, a sud con proprietà sub. 4 e ad ovest con stradello privato.

## CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,39 mq	11,75 mq	1,00	11,75 mq		T
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				11,75 mq		

Si specifica che non viene riportata la superficie netta del posto auto in quanto, non avendo avuto accesso al bene, la scrivente non ha potuto procedere al rilievo per cui ha determinato la superficie lorda utilizzando la planimetria catastale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	2129	3		C/6	I	11mq	Totale: 11 mq	61,36 €	T		

**Corrispondenza catastale planimetrica:** sussiste corrispondenza catastale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/2000 al 14/12/2000		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 2129, Sub. 3, Categoria C/6, Cl.I, Cons. 11 mq Rendita Euro 61,36, Lire 118.800 Piano T
Dal 14/12/2000 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 2129, Sub. 3, Categoria C/6, Cl.I, Cons. 11 mq Rendita Euro 61,36, Lire 118.800 Piano T
Dal 09/11/2015 ad oggi		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 2129, Sub. 3, Categoria C/6, Cl.I, Cons. 11 mq, Sup. Catastale 11 mq Rendita Euro 61,36 Piano T

## PRECISAZIONI

La costituiva in favore del Comune di Chiavari Atto di Asservimento dei posti auto di sua proprietà ed in via di realizzazione, atto del 02/03/1999 registrato in Chiavari il 05/03/1999 al n. 313 serie II trascritto il 30/03/1999, Reg. Gen. 2157, Reg. Part. 1598. Con l'atto di compravendita si è costituito vincolo di pertinenzialità tra il posto auto subalterno 3 e l'appartamento del civ. 6 interno 10 di proprietà del tale atto di asservimento è stato trascritto presso la Conservatoria di Chiavari il 16/01/2001 al Reg. Gen. 399, Reg. Part. 321.



## PATTI

Il fallito, coniugato con \_\_\_\_\_ ha acquistato il bene in costanza di matrimonio il cui regime patrimoniale è quello della separazione dei beni.

## PARTI COMUNI

Per quanto riguarda le parti comuni si rimanda all'art. 1117 del c.c. e all'art. 4 del regolamento condominiale, che ha natura contrattuale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria di Genova risultano le seguenti servitù:

- Servitù attiva di passaggio pedonale a favore dei box interrati e dei posti auto per l'uscita verso Corso Buenos Aires;
- Servitù passiva di passaggio pedonale e carrabile a favore dell'area adiacente di proprietà \_\_\_\_\_ e attraverso il cancello comunicante con il posto auto n. 12 sull'area condominiale di accesso da Corso Buenos Aires.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal fallito.

## STATO CONSERVATIVO

Il posto auto risulta in buono stato di conservazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data del 05/12/2023;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza dichiarativa del fallimento risulta invariata;

## Dati di acquisto del **Bene 2** sito in Corso Buenos Aires – Chiavari (GE)

- Atto di compravendita del 14/12/2000 trascritto presso la Conservatoria di Chiavari il 16/01/2001, Reg. Gen. 398, Reg. Part. 320, con il quale il \_\_\_\_\_ acquistava per l'intero il posto auto in oggetto.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Trascrizioni e Iscrizioni*

- **Ipoteca legale:** Trascritta presso la Conservatoria di Chiavari il 21/02/2013, Reg. Gen. 1677, Reg. Part. 128 su decreto del Presidente della Commissione Tributaria Provinciale di Genova per Euro 475.407,00 a favore di Agenzia delle Entrate Provinciale di Genova a seguito di ruolo esecutivo per anni di imposta 2006/2008;
- **Ipoteca giudiziale:** Trascritta presso la Conservatoria di Chiavari il 09/06/2015, Reg. Gen. 4363, Reg. Part. 459 su decreto ingiuntivo del Tribunale di Genova del 17/04/2015 a favore di Banca Carige per Euro 110.000,00, cancellata il 13/08/2018, annotata al Reg. Gen. 8274, Reg. Part. 742;
- **Ipoteca esattoriale:** Trascritta presso la Conservatoria di Chiavari il 05/10/2021, Reg. Gen. 10722, Reg. Part. 1154 su ruolo esecutivo in favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione per Euro 1.998.539,12;
- **Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento:** Trascritto a Chiavari il 09/06/2023, Reg. gen. 6021 - Reg. part. 4999, a favore di Massa dei Creditori del fallimento Formalità a carico della procedura.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova:



- nell' ambito ARI-TU (ambito di riqualificazione del tessuto urbano) della TAV. STR 1 del PUC vigente del Comune di Chiavari;
- nella zona TU (tessuto urbano) del PTCT della TAV. 13 del PUC vigente del Comune di Chiavari;
- nella suscettività molto bassa Pg0 della TAV. 6 del PUC vigente del Comune di Chiavari;
- nella zona 3i (aree inondabili con tempo di ritorno cinque centennale) della tavola della zonizzazione geologica del PUC vigente del Comune di Chiavari;

Sull'immobile non sussiste alcun vincolo paesistico-ambientale

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il bene risulta regolare e conforme alla normativa edilizia ed urbanistica vigente.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non è necessario l'APE in quanto trattasi di posto auto scoperto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene 2 fa parte del Condominio Parcheggio di Corso Buenos Aires 5A, il cui Amministratore è il geometra Federica Macellari. A seguito di richiesta della scrivente l'Amministratore indicava in Euro 221,43 le spese per il bilancio ordinario esercizio 2023 ed in Euro 224,73 per il bilancio ordinario esercizio 2024. Relativamente al rendiconto dell'esercizio 2023 il fallito è in debito di € 23,13 mentre per l'esercizio 2024 è in debito di € 134,84, per un totale di € 157,97. Entro il 01/08/2024 sono da corrispondere ancora € 89,89 relativi alla seconda rata esercizio 2024. Con assemblea del 28/03/2024 non sono state deliberate dal Condominio spese straordinarie, ma l'Amministratrice ha informato l'Assemblea che provvederà comunque alla realizzazione della messa in sicurezza e delle eventuali riparazioni per eventuali infiltrazioni danneggianti la proprietà privata; tale spesa è stata quantificata in circa € 4.500,00 da ripartire tra i singoli condomini come da verbale.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dal seguente bene:

- Magazzino sito in Chiavari, Via Piacenza n. 371, identificato al Catasto Fabbricati di Chiavari al foglio 12, particella 356, sub 2, Cat. C/2, Classe 7, Consistenza 16 mq, Sup. Catastale 22 mq, Rendita Euro 91,72;

L'immobile è sito in Via Piacenza al piano terra del civ.371. Via Piacenza è una strada facilmente raggiungibile con qualsiasi mezzo, si trova in zona periferica rispetto al centro di Chiavari ed è la strada di collegamento con i comuni dell'entroterra chiavarese.

Il palazzo in cui si trova il magazzino è stato recentemente oggetto di ristrutturazione rientrando nel bonus 110.

## TITOLARITÀ

L'immobile ad oggi è di piena proprietà del

## CONFINI

Il bene confina a nord con altra proprietà, ad est con Via Piacenza, a sud con atrio condominiale civ. 369 e ad ovest con altro magazzino di stessa proprietà.

## CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	17,00 mq	19,75 mq	1,00	19,75 mq	3,00 m	T
Superficie convenzionale complessiva:				19,75 mq		

Il bene non è divisibile in natura.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	356	2		C/2	7	16 mq	Totale: 22 mq	91,72 €	T		

**Corrispondenza catastale planimetrica:** sussiste corrispondenza catastale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 28/10/2004		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 881, Sub. 2, Categoria C/2, Cl.7, Cons. 16 mq Rendita Euro 91,72 – Lire 177.600 n. 371 Piano T
Dal 28/10/2004 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 356, Sub. 2, Categoria C/2, Cl.7, Cons. 16 mq Rendita Euro 91,72 n. 371 Piano T
Dal 09/11/2015 ad oggi		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 356, Sub. 2, Categoria C/2, Cl.7, Cons. 16 mq Sup. Catastale: 22 mq Rendita Euro 91,72 n. 371 Piano T

## PRECISAZIONI

Al momento del ricevimento dell'incarico, catastalmente l'immobile presentava ancora l'intestazione per la quota di 1/2 di usufrutto al \_\_\_\_\_; in data 02/05/2024 la scrivente ha presentato istanza di allineamento degli intestati con riunione dell'usufrutto che veniva recepita il 23/05/2024 per cui ad oggi l'unico pieno proprietario è \_\_\_\_\_

## PATTI

Il fallito, coniugato con \_\_\_\_\_ in regime di separazione di beni, ha acquistato il bene per successione per cui tale immobile è comunque escluso dalla comunione legale dei beni.

## PARTI COMUNI

Per quanto riguarda le parti comune si rimanda all'art. 1117 del c.c. Si precisa che non esiste un regolamento condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il magazzino si trova al piano terra di un edificio ante 1942, costituito da 3 piani fuori terra.

L'esposizione dell'appartamento è: Sud ed Est

Altezza interna utile: m 3,00

Strutture: Travi e Pilastri in c.a.

Copertura: a 4 falde

Manto di copertura: tegole e coppi

Pareti esterne: muratura in laterizio forato isolato; rivestimento: intonaco di cemento tinteggiato (condizioni buone)

Pareti interne: Tramezze in mattoni forati; rivestimento: intonaco tinteggiato (condizioni discrete)

Infissi: porta d'accesso esterna su Via Piacenza in legno (cattive condizioni); porta d'accesso interna tamburata (condizioni buone)



Dotazioni condominiali: impianto elettrico, idrico e fognario; impianto citofonico, tv.

### STATO CONSERVATIVO

Il magazzino risulta costipato da mobili di vario genere e presenta una fessurazione sulla parete adiacente alla porta in legno d'accesso su Via Piacenza. Altre fessurazioni sono presenti sulla parete nord e sulla parte alta della tramezza divisoria con altro magazzino lato ovest.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal fallito

### PROVENIENZE VENTENNALI

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data del 05/12/2023;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza dichiarativa del fallimento risulta invariata;

#### Dati di acquisto del Bene sito in Via Piacenza n. 371 – Chiavari (GE)

- Dichiarazione di successione del \_\_\_\_\_ registrata in Chiavari al Vol. 1554 n. 200 e Vol. 1555 n. 2, trascritte presso la Conservatoria di Chiavari il 07/11/1983 al Reg. Gen. 6101, Reg. Part. 5200, e Reg. Gen. 6103, Reg. Part. 5202 con le quali acquistavano ciascuno per la quota di 1/3 la proprietà dell'immobile del lotto 3.
- Atto di divisione ereditaria del 19/11/1981, registrato in Chiavari il 04/12/1981 e trascritto presso la Conservatoria di Chiavari il 04/12/1981 al Reg. Gen. 6758, Reg. Part. 5777, con il quale il \_\_\_\_\_ acquistava per l'intero l'immobile sito in Chiavari, Via Piacenza n. 371

N.B.: Il titolo di acquisto del sopracitato bene, ovvero la dichiarazione di successione, è stato trascritto dall'Ufficio del registro di Chiavari in data posteriore alla trascrizione dell'atto di divisione; nonostante ciò si può affermare che vi è la continuità ventennale.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

#### *Trascrizioni e Iscrizioni*

- **Ipoteca legale:** Trascritta presso la Conservatoria di Chiavari il 21/02/2013, Reg. Gen. 1677, Reg. Part. 128 su decreto del Presidente della Commissione Tributaria Provinciale di Genova per Euro 475.407,00 a favore di Agenzia delle Entrate Provinciale di Genova a seguito di ruolo esecutivo per anni di imposta 2006/2008;
- **Ipoteca giudiziale:** Trascritta presso la Conservatoria di Chiavari il 09/06/2015, Reg. Gen. 4363, Reg. Part. 459 su decreto ingiuntivo del Tribunale di Genova del 17/04/2015 a favore di Banca Carige per Euro 110.000,00, cancellata il 13/08/2018, annotata al Reg. Gen. 8274, Reg. Part. 742;
- **Ipoteca esattoriale:** Trascritta presso la Conservatoria di Chiavari il 05/10/2021, Reg. Gen. 10722, Reg. Part. 1154 su ruolo esecutivo in favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione per Euro 1.998.539,12;
- **Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento:** Trascritto a Chiavari il 09/06/2023, Reg. gen. 6021 - Reg. part. 4999, a favore di Massa dei Creditori del fallimento  
Formalità a carico della procedura.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova:

- nell'ambito ARI-Q-CR (ambito di riqualificazione del quartiere di Ri) della TAV. STR 1 del PUC vigente del Comune di Chiavari;



- nella zona ID MO-A (insediamento diffuso – modificabilità di tipo A) del PTCT della TAV. 13 del PUC vigente del Comune di Chiavari;
- nella suscettività molto bassa Pg0 della TAV. 6 del PUC vigente del Comune di Chiavari;
- nella zona 4i (aree inondabili con tempo di ritorno duecentennale) della tavola della zonizzazione geologica del PUC vigente del Comune di Chiavari;

Sull'immobile non sussiste alcun vincolo paesistico-ambientale.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Il 25 luglio del 1947 è stato presentato presso il Comune di Chiavari da parte del \_\_\_\_\_, allora proprietario dell'intero edificio danneggiato dalla seconda guerra mondiale, il progetto di rialzamento di un piano; tale progetto edilizio non venne realizzato. Il magazzino risulta conforme al titolo edilizio.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Trattandosi di un magazzino non è necessaria la redazione del certificato energetico
- Per quanto riguarda la conformità dell'impianto elettrico non si è rinvenuta alcuna certificazione e/o dichiarazione.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il magazzino fa parte del Condominio di Via Piacenza civ. 369, il cui Amministratore è lo studio Bacigalupo Rovegno. A seguito di richiesta della scrivente, l'Amministratore indicava in Euro 105,00 per le spese annue. Tale importo è stato corrisposto per cui non risultano debiti. Il Condominio ha usufruito del superbonus 110% per rifacimento facciate e tetto come da dichiarazione dell'Amministratore.

## LOTTO 4

Il lotto è formato dal seguente bene:

- Magazzino sito in Chiavari, Via Piacenza n. 369, identificato al Catasto Fabbricati di Chiavari al foglio 12, particella 356, sub 3, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 11 mq, Sup. Catastale 15 mq, Rendita Euro 39,20;

L'immobile è sito in Via Piacenza al piano terra del civ.369. Via Piacenza è una strada facilmente raggiungibile con qualsiasi mezzo, si trova in zona periferica rispetto al centro di Chiavari ed è la strada di collegamento con i comuni dell'entroterra chiavarese.

Il palazzo in cui si trova il magazzino è stato recentemente oggetto di ristrutturazione rientrando nel bonus 110.

### TITOLARITÀ

L'immobile ad oggi è di piena proprietà

### CONFINI

Il bene confina a nord con altra proprietà, ad est con magazzino civ. 371 di stessa proprietà, a sud con atrio condominiale civ. 369 e ad ovest con altra proprietà.

### CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	11,00 mq	13,50 mq	1,00	13,50 mq	3,00 m	T
Superficie convenzionale complessiva:				13,50 mq		

Il bene non è divisibile in natura.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	356	3		C/2	4	11 mq	Totale: 15 mq	39,20 €	T	

*Corrispondenza catastale planimetrica:* sussiste corrispondenza catastale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 28/10/2004		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 881, Sub. 3, Categoria C/2, Cl.4, Cons. 11 mq Rendita Euro 39,20 – Lire 75.900 n. 369 Piano T
Dal 28/10/2004 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 356, Sub. 3, Categoria C/2, Cl.4, Cons. 11 mq Rendita Euro 39,20 n. 369 Piano T
Dal 09/11/2015 ad oggi		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 356, Sub. 3, Categoria C/2, Cl.4, Cons. 11 mq Sup. Catastale: 15 mq Rendita Euro 39,20 n. 369 Piano T

## PRECISAZIONI

Al momento del ricevimento dell'incarico, catastalmente l'immobile presentava ancora l'intestazione per la quota di 1/2 di usufrutto al \_\_\_\_\_; in data 02/05/2024 la scrivente ha presentato istanza di allineamento degli intestati con riunione dell'usufrutto che veniva recepita il 23/05/2024 per cui ad oggi l'unico pieno proprietario è \_\_\_\_\_

## PATTI

Il fallito, coniugato con \_\_\_\_\_ in regime di separazione di beni, ha acquistato il bene per successione per cui tale immobile è comunque escluso dalla comunione legale dei beni.

## PARTI COMUNI

Per quanto riguarda le parti comune si rimanda all'art. 1117 del c.c. Si precisa che non esiste un regolamento condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il magazzino si trova al piano terra di un edificio ante 1942, costituito da 3 piani fuori terra.

L'esposizione dell'appartamento è: Sud ed Est

Altezza interna utile: m 3,00

Strutture: Travi e Pilastrini in c.a.

Copertura: a 4 falde

Manto di copertura: tegole e coppi

Pareti esterne: muratura in laterizio forato isolato; rivestimento: intonaco di cemento tinteggiato (condizioni buone)

Pareti interne: Tramezze in mattoni forati; rivestimento: intonaco tinteggiato (condizioni discrete)

Infissi: porta d'accesso interna tamburata (condizioni buone); finestra in legno (condizioni discrete)



## STATO CONSERVATIVO

Il magazzino risulta costipato da mobili di vario genere e presenta diverse fessurazioni con scrostamento di intonaco sulla parte alta della tramezza divisoria con altro magazzino lato est.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal fallito

## PROVENIENZE VENTENNALI

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data del 05/12/2023;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza dichiarativa del fallimento risulta invariata;

Dati di acquisto del Bene sito in Via Piacenza n. 369 – Chiavari (GE)

- Dichiarazione di successione del \_\_\_\_\_ registrata in Chiavari al Vol. 1554 n. 200 e Vol. 1555 n. 2, trascritte presso la Conservatoria di Chiavari il 07/11/1983 al Reg. Gen. 6101, Reg. Part. 5200, e Reg. Gen. 6103, Reg. Part. 5202 con le quali acquistavano ciascuno per la quota di 1/3 la proprietà dell'immobile del lotto 3.
- Atto di divisione ereditaria del 19/11/1981, registrato in Chiavari il 04/12/1981 e trascritto presso la Conservatoria di Chiavari il 04/12/1981 al Reg. Gen. 6758, Reg. Part. 5777, con il quale acquistava per l'intero l'immobile sito in Chiavari, Via Piacenza n. 371

N.B.: Il titolo di acquisto del sopracitato bene, ovvero la dichiarazione di successione, è stato trascritto dall'Ufficio del registro di Chiavari in data posteriore alla trascrizione dell'atto di divisione; nonostante ciò si può affermare che vi è la continuità ventennale.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Trascrizioni e Iscrizioni*

- **Ipoteca legale:** Trascritta presso la Conservatoria di Chiavari il 21/02/2013, Reg. Gen. 1677, Reg. Part. 128 su decreto del Presidente della Commissione Tributaria Provinciale di Genova per Euro 475.407,00 a favore di Agenzia delle Entrate Provinciale di Genova a seguito di ruolo esecutivo per anni di imposta 2006/2008;
- **Ipoteca giudiziale:** Trascritta presso la Conservatoria di Chiavari il 09/06/2015, Reg. Gen. 4363, Reg. Part. 459 su decreto ingiuntivo del Tribunale di Genova del 17/04/2015 a favore di Banca Carige per Euro 110.000,00, cancellata il 13/08/2018, annotata al Reg. Gen. 8274, Reg. Part. 742;
- **Ipoteca esattoriale:** Trascritta presso la Conservatoria di Chiavari il 05/10/2021, Reg. Gen. 10722, Reg. Part. 1154 su ruolo esecutivo in favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione per Euro 1.998.539,12;
- **Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento:** Trascritto a Chiavari il 09/06/2023, Reg. gen. 6021 - Reg. part. 4999, a favore di Massa dei Creditori del fallimento di Formalità a carico della procedura.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova:

- nell'ambito ARI-Q-CR (ambito di riqualificazione del quartiere di Ri) della TAV. STR 1 del PUC vigente del Comune di Chiavari;
- nella zona ID MO-A (insediamento diffuso – modificabilità di tipo A) del PTCT della TAV. 13 del PUC vigente del Comune di Chiavari;
- nella suscettività molto bassa Pg0 della TAV. 6 del PUC vigente del Comune di Chiavari;



- nella zona 4i (aree inondabili con tempo di ritorno duecentennale) della tavola della zonizzazione geologica del PUC vigente del Comune di Chiavari;

Sull'immobile non sussiste alcun vincolo paesistico-ambientale

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il 25 luglio del 1947 è stato presentato presso il Comune di Chiavari da parte del \_\_\_\_\_, allora proprietario dell'intero edificio danneggiato dalla seconda guerra mondiale, il progetto di rialzamento di un piano; tale progetto edilizio non venne realizzato. Il magazzino risulta conforme al titolo edilizio.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Trattandosi di un magazzino non è necessaria la redazione del certificato energetico
- Per quanto riguarda la conformità dell'impianto elettrico non si è rinvenuta alcuna certificazione e/o dichiarazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il magazzino fa parte del Condominio di Via Piacenza civ. 369, il cui Amministratore è lo studio Bacigalupo Rovegno. A seguito di richiesta della scrivente, l'Amministratore indicava in Euro 65,00 per le spese annue. Tale importo è stato corrisposto per cui non risultano debiti. Il Condominio ha usufruito del superbonus 110% per rifacimento facciate e tetto come da dichiarazione dell'Amministratore.

## LOTTO 5

Il lotto è formato dal seguente bene:

- terreno sito in Zoagli, qualità ULIVETO, identificato al catasto terreni al foglio 15, particella 174, qualità ULIVETO, classe 2, superficie 12 are, 90 ca, reddito Dominicale Euro 5,33, L. 10.320, reddito Agrario Euro 4,00, L. 7.740;

Il bene è costituito da un terreno terrazzato con vigneto e ulivi, si trova nell'area compresa tra le due strade di Via Longarola ed è accessibile solo attraverso una creuza pedonale privata, chiusa con un cancelletto. Il terreno si trova nell'area di interesse naturalistico della collina di S. Ambrogio e di Bacezza con olivi, pinete e leccete. Dista 5,5 Km dal casello autostradale di Chiavari e si trova a 700 m dalla Chiesa Sant'Andrea di Rovereto e 600 m dalla trattoria La Campagnola; a circa 2,4 Km di distanza si trova Il Vecchio Frantoio (appartamenti vacanze).

## TITOLARITÀ

L'immobile ad oggi è di proprietà del Sig. Frugone Andrea (Proprietà 84/168) - C.F. FRGNDR47C27D969R, in comunione con la Sig.ra Sannazzari Isa (Proprietà 84/168) - C.F. SNNSIA05T66C621M

## CONFINI

Il bene confina a nord con mappale n. 170; ad est con mappali n. 628, 629, 627 e 687; a sud con Via Longarola, ad est con mappali n. 646, 644 e 170.

## CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
Uliveto	/	0,1290 ettari	1,00	0,1290 ettari	/	/
Superficie convenzionale complessiva:				0,1290 ettari		

Il bene non è divisibile in natura.

## DATI CATASTALI

Dati di classamento							
Sez	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
	15	174	Uliveto	2	12 are, 90 ca	5,33 Euro, 10.320 L.	4,00 Euro, 7.740 L.



*Corrispondenza catastale planimetrica:* sussiste corrispondenza catastale.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/06/1993 ad oggi		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 174, Qualità Uliveto Cl.2, Ha 0, are 12, ca 90 Reddito dominicale € 5,33, L. 10.320 Reddito agrario € 4,00, L. 7.740

### PRECISAZIONI

Ad oggi, catastalmente, il bene presenta ancora l'intestazione per la proprietà di 84/168 in comunione con a Chiavari. Per regolarizzare l'intestazione è necessario presentare voltura catastale con costi di circa Euro 197,88 (55,00 € a titolo di tributo speciale catastale, 16,00 € di imposta di bollo per ogni 4 pagine della domanda ed Euro 100 oltre a Cassa di previdenza ed IVA per le spese tecniche).  
Il terreno è recintato e per accedervi è necessario superare un cancelletto in ferro battuto la cui chiave è in dotazione a soggetti terzi rispetto alla proprietà.

### PATTI

Il fallito, coniugato con in regime di separazione di beni, ha acquistato il bene per successione per cui tale immobile è comunque escluso dalla comunione legale dei beni.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

### STATO CONSERVATIVO

Il terreno è attualmente recintato con grata metallica ed è in buono stato di conservazione, anche se nella parte di terrazzamento più bassa l'uliveto risulta invaso da erba alta e cespugli.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è utilizzato da terze persone senza titolo.

### PROVENIENZE VENTENNALI

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data del 05/12/2023;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza dichiarativa del fallimento risulta invariata;

### Dati di acquisto del **Bene** sito Zoagli (GE)

- Dichiarazione di successione registrata in Chiavari al Vol. 1554 n. 200 e Vol. 1555 n. 2, trascritte presso la Conservatoria di Chiavari il 07/11/1983 al Reg. Gen. 6101, Reg. Part. 5200, e Reg. Gen. 6103, Reg. Part. 5202 con le quali acquistavano ciascuno per la quota di 1/3 la proprietà dell'immobile del lotto 3.
- Atto di divisione ereditaria del 09/12/1981, registrato in Chiavari il 04/12/1981 e trascritto presso la Conservatoria di Chiavari il 04/12/1981 al Reg. Gen. 6852, Reg. Part. 5830, con il quale acquistava per la quota di 1/2 la piena proprietà



N.B.: Il titolo di acquisto del sopracitato bene, ovvero la dichiarazione di successione, è stato trascritto dall'Ufficio del registro di Chiavari in data posteriore alla trascrizione dell'atto di divisione; nonostante ciò si può affermare che vi è la continuità ventennale.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni e Iscrizioni

- **Ipoteca legale:** Trascritta presso la Conservatoria di Chiavari il 21/02/2013, Reg. Gen. 1677, Reg. Part. 128 su decreto del Presidente della Commissione Tributaria Provinciale di Genova per Euro 475.407,00 a favore di Agenzia delle Entrate Provinciale di Genova a seguito di ruolo esecutivo per anni di imposta 2006/2008;
- **Ipoteca giudiziale:** Trascritta presso la Conservatoria di Chiavari il 09/06/2015, Reg. Gen. 4363, Reg. Part. 459 su decreto ingiuntivo del Tribunale di Genova del 17/04/2015 a favore di Banca Carige per Euro 110.000,00, cancellata il 13/08/2018, annotata al Reg. Gen. 8274, Reg. Part. 742;
- **Ipoteca esattoriale:** Trascritta presso la Conservatoria di Chiavari il 05/10/2021, Reg. Gen. 10722, Reg. Part. 1154 su ruolo esecutivo in favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione per Euro 1.998.539,12;
- **Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento:** Trascritto a Chiavari il 09/06/2023, Reg. gen. 6021 - Reg. part. 4999, a favore di Massa dei Creditori del fallimento  
Formalità a carico della procedura.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il 04/04/2024 la sottoscritta riceveva dal Comune di Zoagli, a seguito di istanza del 05/03/2024, il CDU del terreno oggetto di perizia, nel quale si certifica che il bene si trova:

- In zona EA del P.R.G. (Agricole di presidio del territorio)
- In zona IS/MA-CPA dell'assetto insediativo del P.T.C.P. (zone destinate a insediamenti sparsi - regime normativo di mantenimento)
- Nell'ambito CE-VPA-RO del P.U.C. (ambito di conservazione di presidio di particolare valore paesistico Sub ambito della costa di Rovereto)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Sussiste conformità urbanistico-edilizia

## LOTTO 6

Il lotto è formato dal seguente bene:

- terreno sito in Genova, qualità PRATO, identificato al catasto terreni al foglio n. 1, mappale 49, qualità PRATO, Cl. 3, are 31, ca 70, reddito dominicale € 1,47, reddito agrario € 5,73;

L'immobile si raggiunge tramite la Strada Provinciale Monte Fasce sia dal quartiere di Borgoratti che da Sori e Recco. Il terreno è situato in corrispondenza di un grande piazzale ad uso parcheggio, è esposto sul versante sud del monte Fasce e risulta incolto e scosceso.

## TITOLARITÀ

L'immobile ad oggi è di piena proprietà del

## CONFINI

Il bene confina a nord con i mappali n. 30 e n. 33, ad est confina con il mappale n. 50, a sud con il mappale n. 60 e ad ovest con il mappale n. 48.

## CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
Prato	/	0,3170 ettari	1,00	0,3170 ettari	/	/
Superficie convenzionale complessiva:				0,3170 ettari		

Il bene non è divisibile in natura.

## DATI CATASTALI

Dati di classamento							
Sez	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
9	1	49	Prato	3	31 are, 70 ca	1,47 Euro	5,73 Euro

**Corrispondenza catastale planimetrica:** sussiste corrispondenza catastale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/11/1981 al 11/01/2002		Catasto <b>Terreni</b> Sez. 9, Fg. 1, Part. 49, Qualità Prato Cl.3, Ha 0, are 31, ca 70 Reddito dominicale € 1,47, L. 2.853 Reddito agrario € 5,73, L. 11.095
Dal 11/01/2002 ad oggi		Catasto <b>Terreni</b> Sez. 9, Fg. 1, Part. 49, Qualità Prato Cl.3, Ha 0, are 31, ca 70 Reddito dominicale € 1,47 Reddito agrario € 5,73

## PATTI

Il fallito, coniugato con \_\_\_\_\_ in regime di separazione di beni, ha acquistato il bene per successione per cui tale immobile è comunque escluso dalla comunione legale dei beni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## STATO CONSERVATIVO

Il terreno, alquanto scosceso, risulta in stato di abbandono, vi sono cespugli ed erba incolta, non è recintato ed è interessato dal "Censimento dei soprassuoli già percorsi dal fuoco" che non permette una destinazione diversa da quella preesistente fino al 2032.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data del 05/12/2023;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza dichiarativa del fallimento risulta invariata;

## Dati di acquisto del **Bene** sito Genova (GE)

- Dichiarazione di successione \_\_\_\_\_ registrata in Chiavari al Vol. 1554 n. 200 e Vol. 1555 n. 2, trascritte presso la Conservatoria di Chiavari il 07/11/1983 al Reg. Gen. 6101, Reg. Part. 5200, e Reg. Gen. 6103, Reg. Part. 5202 con le quali acquistavano ciascuno per la quota di 1/3 la proprietà dell'immobile del lotto 3.



- Atto di divisione ereditaria del 19/11/1981, registrato in Chiavari il 04/12/1981 e trascritto presso la Conservatoria di Chiavari il 04/12/1981 al Reg. Gen. 6758, Reg. Part. 5777, con il quale acquistava per l'intero l'immobile

N.B.: Il titolo di acquisto del sopracitato bene, ovvero la dichiarazione di successione, è stato trascritto dall'Ufficio del registro di Chiavari in data posteriore alla trascrizione dell'atto di divisione; nonostante ciò si può affermare che vi è la continuità ventennale.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni e Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale:** Trascritta presso la Conservatoria di Chiavari il 09/06/2015, Reg. Gen. 4363, Reg. Part. 459 su decreto ingiuntivo del Tribunale di Genova del 17/04/2015 a favore di Banca Carige per Euro 110.000,00, cancellata il 13/08/2018, annotata al Reg. Gen. 8274, Reg. Part. 742;
- **Ipoteca esattoriale:** Trascritta presso la Conservatoria di Chiavari il 05/10/2021, Reg. Gen. 10722, Reg. Part. 1154 su ruolo esecutivo in favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione per Euro 1.998.539,12;
- **Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento:** Trascritto a Chiavari il 09/06/2023, Reg. gen. 6021 - Reg. part. 4999, a favore di Massa dei Creditori del fallimento Formalità a carico della procedura.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova nella TAV, 41 del PUC vigente del Comune di Genova, e precisamente:

ASSETTO URBANISTICO, nell'ambito AC-NI (ambito di conservazione del territorio non insediato);

Funzioni ammesse Principali: Agricoltura e allevamento.

Funzioni ammesse Complementari: servizi di uso pubblico, residenza, agriturismo, connettivo urbano, Depositi di cui all'art. 12) punto 8.3 delle Norme generali, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili nel rispetto delle condizioni di cui agli artt. 21 ter e 29 della L.R. 16/2008 e relativa procedura di deroga al PTCP laddove necessaria.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali.

L'introduzione di funzioni complementari è ammessa per quantità anche eccedenti i limiti massimi fissati dall'art. 12) punto 11, delle Norme generali del PUC.

Nuova costruzione per realizzare le dotazioni minime funzionali obbligatorie dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento limitatamente alle dimensioni previste dalla 1° e 2° fascia, delle Tabelle A e B per le diverse tipologie colturali e di allevamento, di cui alle norme relative all'Ambito di Riqualificazione delle aree di produzione agricola AR-PA nel rispetto della relativa disciplina.

Il Livello Paesaggistico Puntuale del PUC inserisce il bene in "Parco di interesse naturalistico e paesaggistico: valle del rio 3 Nervi - monte Fasce".

La Zonizzazione Geologica del Territorio classifica il terreno parte in ZONE A - Aree con suscettività d'uso non condizionata e parte in ZONE B - Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata.

Il bene è soggetto a vincolo Idrogeologico e risulta interessato da "CENSIMENTO DEI SOPRASSUOLI GIÀ PERCORSI DAL FUOCO" ai sensi dell'art. 10 della L. 353/2000 e s.m.i., interamente da eventi accaduti nel 2009 e parzialmente da eventi del 2017, che non permette una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio, per almeno quindici anni, sulle zone boscate ed i pascoli.

## LOTTO 7

Il lotto è formato dal seguente bene:

- box sito in Chiavari, Via Aurelia 1, identificato al Catasto Fabbricati di Chiavari al foglio 9, particella 2244, sub 31, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza 23 mq, Sup. Catastale 23 mq, Rendita Euro 236,38;

L'immobile si trova al piano terra del Condominio denominato "Fontanarossa e Chiappe" situato all'angolo tra Via Aurelia e Via Prandina a Chiavari. L'edificio è stato costruito alla fine degli anni Cinquanta e si compone di n. 7 piani

fuori terra sul lato sud (Via Aurelia) e di n. 8 piani fuori terra sul lato nord. Al box ci si accede da Vico Saline tramite una sbarra privata e cortile di proprietà del condominio di Vico Saline 6. L'interno del box è completamente annerito dai fumi di un pregresso incendio che si è sviluppato nel 2020.

Si precisa che l'immobile è pervenuto nel patrimonio del fallito in ragione del 50% di piena proprietà a seguito del decesso della \_\_\_\_\_, e, come già riferito in premessa, per quanto sia stata presentata nei termini la denuncia di successione, per una errata indicazione del Comune in cui è sito l'immobile, non vi è continuità delle trascrizioni e non vi è la corretta intestazione catastale.

## TITOLARITÀ

L'immobile ad oggi è di proprietà \_\_\_\_\_ in ragione del 50%, in comunione ereditaria con \_\_\_\_\_

## CONFINI

Il bene confina a nord con l'area di accesso ai fondi condominiali, ad est e a sud con porzione di cortile di proprietà del condominio di Vico Saline 6, ad ovest con altro box di altra proprietà.

## CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
Box	27,22 mq	32,50 mq	1,00	32,50 mq	2,78 m	T
Superficie convenzionale complessiva:				32,50 mq		

Il bene non è divisibile in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2244	31		C/6	5	23 mq	Totale: 23 mq	236,38 €	T	

**Corrispondenza catastale planimetrica:** non sussiste corrispondenza catastale in quanto l'apertura situata sul lato nord verso l'area di accesso ai fondi condominiali è stata rimpicciolita diventando una porta adibita solo al passaggio pedonale. Per la regolarizzazione interna 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
Dal 01/01/1992 al 13/12/2005		Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 9, Part. 883, Sub.31, Categoria C/6, Cl.5, Cons. 23 mq Rendita Euro 236,38 – Lire 457.700
Dal 13/12/2005 al 13/06/2013		Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 9, Part. 883, Sub.31, Categoria C/6, Cl.5, Cons. 23 mq Rendita Euro 236,38
Dal 13/06/2013 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 9, Part. 2244, Sub.31, Categoria C/6, Cl.5, Cons. 23 mq Rendita Euro 236,38
Dal 09/11/2015 ad oggi		Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 9, Part. 2244, Sub.31, Categoria C/6, Cl.5, Cons. 23 mq, Sup. cat. 23 mq Rendita Euro 236,38



## PRECISAZIONI

Al momento della redazione della presente perizia, catastalmente l'immobile risulta ancora intestato in piena proprietà alla fu . E' in corso la presentazione della denuncia di successione in rettifica.

## PATTI

Il fallito, coniugato con in regime di separazione di beni, ha acquistato il bene per successione per cui tale immobile è comunque escluso dalla comunione legale dei beni.

## PARTI COMUNI

Per quanto riguarda le parti comuni si rimanda all'art. 1117 del c.c. e al Regolamento di Condominio.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate risulta esserci una servitù attiva e come riportato dal Regolamento del Condominio di Via Saline n. 6 "i condomini del fabbricato n.c.1 di via Prandina (oggi civ. 1 di Via Aurelia) hanno diritto di passaggio e di accesso oltre che di prospetto e sporto su parte di dette porzioni di terreno e precisamente: 1) sulla porzione larga m. 3 interposta tra il muro di perimetro sud del condominio n.c. 1 di via Prandina e la proprietà della Società Economica di Chiavari (Scuole Solari) con accesso da via Prandina; 2) sulla porzione larga m. 4 adiacente il muro di perimetro di ponente del condominio n.c. 1 di via Prandina fino alla via Aurelia e sua prosecuzione larga m. 5 e cm. 50 adiacente alla linea di confine di ponente della proprietà della Società Economica di Chiavari (Scuole Solari) fino all'accesso da via delle Saline e con accesso da detta via."

Le spese di manutenzione, sempre secondo il citato regolamento, relative alle porzioni di terreno sopra individuate sono da dividersi a metà tra il condominio di Via Saline n. 6 ed il civico di via Aurelia 1.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il si trova al piano terra di un edificio della fine degli anni cinquanta, costituito da 7 piani fuori terra sul lato nord (Via Aurelia) e da 8 piani terra sul lato sud ed ovest.

L'esposizione del box è: Ovest

Altezza interna utile: m 2,78

Strutture: Travi e Pilastri in c.a.

Copertura: tetto piano

Pareti esterne: muratura in laterizio forato non isolato; rivestimento: intonaco di cemento tinteggiato (condizioni buone)

Pareti interne: Tramezze in mattoni forati; rivestimento: intonaco tinteggiato completamente ricoperto da fuliggine avendo il box subito un incendio nel 2020.

Infissi: serranda in alluminio

Dotazioni condominiali: impianto elettrico, idrico e fognario; impianto citofonico.

## STATO CONSERVATIVO

Il box risulta con le pareti completamente ricoperte di fuliggine, essendo scoppiato un incendio nel 2020. Di tale evento se ne terrà conto ai fini della stima.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal fallito

## PROVENIENZE VENTENNALI

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente anche se vi è un errore nell'identificazione del bene;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza dichiarativa del fallimento risulta variata;

## Dati di acquisto del Bene sito in Via Aurelia, 1 – Chiavari (GE)

- Atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria di Chiavari il 31/08/1962 al Reg. Gen. 3826, Reg. Part. 3425, con il quale acquistava l'intera proprietà del bene.
- Dichiarazione di successione della \_\_\_\_\_ registrata in Rapallo al Vol. 830 n. 28 il 28/09/1996, trascritta presso la Conservatoria di Chiavari il 29/09/1997 al Reg. Gen. 3924, Reg. Part. 3066, con la quale \_\_\_\_\_ acquistavano ciascuno per la quota di 1/2 la proprietà di detto immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni e Iscrizioni

- **Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento:** Trascritto a Chiavari il 09/06/2023, Reg. gen. 6021 - Reg. part. 4999, a favore di Massa dei Creditori del fallimento di \_\_\_\_\_ Formalità a carico della procedura.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova nella TAV. STRI del PUC vigente del Comune di Chiavari, nell'ambito ARI-TU (Ambito di riqualificazione del tessuto urbano); nella TAV. 6 del PUC vigente del Comune di Chiavari, nella suscettività molto bassa Pg0; nella TAV. 13 del PUC vigente del Comune di Chiavari, nell'assetto insediativo PTCP Tessuto Urbano. Sull'immobile non sussiste alcun vincolo paesistico-ambientale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio è stato costruito nel 1959 ed il 22/12/1961 è stata presentata domanda per "ottenere l'autorizzazione ad apportare alcune varianti interne e alle aperture dello stabile di Via Prandina, angolo Via Aurelia, e ciò anche a titolo di sanatoria", autorizzazione ottenuta il 02/02/1962, Prot. N. 22426 LB/1b.

Rispetto a tale autorizzazione edilizia il box riporta alcune difformità, ovvero l'accesso carrabile, oltre a presentare un'apertura maggiore, è attualmente solo possibile dal cortile di proprietà del condominio di Vico Saline 6; nell'area di accesso al piano fondi del condominio di Via Aurelia 1, l'ingresso al box avviene tramite un'apertura esclusivamente pedonale e non più carrabile.

Per la regolarizzazione è necessario presentare un articolo 48, comma 2 della L. R. 16/2008 con un costo complessivo di circa Euro 2.704,20 (Euro 285 per diritti di segreteria, Euro 516,00 per sanzione ed Euro 1.500,00 oltre a Cassa di previdenza ed IVA per le spese tecniche).

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Trattandosi di un box non è necessaria la redazione del certificato energetico
- Per quanto riguarda la conformità dell'impianto elettrico non si è rinvenuta alcuna certificazione e/o dichiarazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il box fa parte del Condominio di Via Aurelia 1, il cui Amministratore è il geometra Emanuela Panero. Le spese ordinarie annuali ammontano a circa Euro 30,00. Per l'esercizio 2022/23 le spese sono state integralmente corrisposte mentre per gli acconti 2023/24 risulta ancora un debito totale di Euro 24,02, in quanto la seconda rata corrispondente ad euro 7,45 e la terza rata corrispondente ad euro 16,57, non sono state ancora pagate. Non sono state deliberate dal Condominio spese straordinarie come da dichiarazione dell'Amministratore.

Le spese di manutenzione delle parti di cortile su cui si esercita la servitù attiva sono divise a metà tra il condominio di Via Saline n. 6 ed il civico di via Aurelia 1.



## 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 Chiavari; Uffici del registro di Genova; Ufficio tecnico di Lavagna; banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare; Borsino Immobiliare.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di quattro lotti.

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Negoziò ubicato nel Comune di Lavagna - Via Brigate Partigiane, 7

Per quanto riguarda la descrizione del Bene si veda pag. 6

- Identificato al catasto Fabbricati: Foglio 12, particella 480, sub. 3, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 27 mq, Sup. Catastale 33 mq, Rendita Euro 976,10.

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

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

Parametri medi di zona per destinazione principale: Euro 2.500,00/mq.

Valore di stima del bene: € 119.000,00

##### Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 11.900,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: € 4.419,00
- Posizione centrale (via principale): coefficiente di merito + 10% = € 11.900,00

Valore di mercato ai fini della vendita all'asta: € 114.581 che si arrotonda ad € 115.000,00

Regime fiscale della vendita: è soggetto ad imposta di registro.

Identificativo corpo	Sup. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Negoziò sito in Via Brigata Partigiane 7, Lavagna	47,60 mq	2.500,00 €/mq	€ 119.000,00	100,00%	€ 119.000,00
<b>Valore di mercato ai fini della vendita:</b>					<b>€ 115.000,00</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. Per il bene oggetto di stima occorre anche valutare la sua posizione centrale e di passaggio di possibili clienti che determina un incremento del canone di locazione rispetto alla media, per cui verrà applicato un correttivo di stima.

Valore di mercato immobile libero ai fini della vendita: € 115.000,00

##### Adeguamenti e correzioni della stima:

##### FONTE BORSINO IMMOBILIARE

Coefficienti per immobili locati ad uso diverso dall'abitazione con indennità di avviamento commerciale	
Immobili locati o contratti rinnovati uso commerciale	0,70
Incremento per canone locatizio	0,15

€ 115.000,00 x 0,85 = € 97.750,00 che si arrotonda ad € 98.000,00

**Valore di mercato immobile locato ai fini della vendita all'asta: Euro 98.000,00**

Regime fiscale della vendita: è soggetto ad imposta di registro

## LOTTO 2

- **Bene 1:** Appartamento sito in Chiavari, Corso Buenos Aires 6/10

Per quanto riguarda la descrizione del Bene 1 si veda pag. 10

- Identificato al Catasto Fabbricati di Chiavari: foglio 9, particella 2214, sub 14, Cat. A/2, Classe 6, Consistenza 7,5 vani, Sup. Catastale totale 155 mq, escluse aree scoperte 148 mq, Rendita Euro 1.781,78;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale: Euro 3.550/mq.

Valore di stima del bene: € 580.957,50

### **Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: Euro 58.095,75
- Spese tecniche regolarità edilizia: Euro 2.000,00 + 424,08 = Euro 2.424,08

**Valore di mercato ai fini della vendita all'asta:** Euro 518.341,44 che si arrotonda ad **Euro 518.000,00**

Regime fiscale della vendita: è soggetto ad imposta di registro

Identificativo corpo	Sup. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento sito in Corso Buenos Aires 6/10, Comune di Chiavari (GE)	163,65 mq	3.550,00 €/mq	€ 580.957,50	100,00%	€ 580.957,50
<b>Valore di mercato ai fini della vendita:</b>					<b>€ 518.000,00</b>

- **Bene 2:** Posto auto sito in Chiavari, Corso Buenos Aires

Per quanto riguarda la descrizione del Bene 2 si veda pag. 14

Identificato al Catasto Fabbricati di Chiavari: foglio 9, particella 2129, sub 3, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 11 mq, Sup. Catastale 11 mq, Rendita Euro 61,36

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

Parametri medi di zona per destinazione principale: Euro 2.100,00/mq.

Valore di stima del bene: € 24.675,00

### **Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: Euro 2.467,50

**Valore di mercato ai fini della vendita all'asta:** Euro 22.207,50 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 – Posto auto scoperto sito in Corso Buenos Aires, Comune di Chiavari (GE)	11,75 mq	2.100,00 €/mq	€ 24.675,00	100,00%	€ 24.675,00
<b>Valore di mercato ai fini della vendita:</b>					<b>€ 22.200,00</b>

## LOTTO 3

- **Bene 1:** Magazzino sito in Chiavari, Via Piacenza n. 371

Per quanto riguarda la descrizione del Bene si veda pag. 16

- Identificato al Catasto Fabbricati di Chiavari: foglio 12, particella 356, sub 2, Cat. C/2, Classe 7, Consistenza 16 mq, Sup. Catastale 22 mq, Rendita Euro 91,72;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale: Euro 800,00/mq.

Valore di stima del bene: € 15.800,00

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: Euro 1.580,00
- Riduzione del valore del 5% per lo stato manutentivo interno e visto che è stato appena concluso l'intervento di manutenzione facciate con il bonus 110: Euro 790,00

**Valore di mercato ai fini della vendita all'asta:** Euro 13.430,00 che si arrotonda ad **Euro 13.400,00**

Regime fiscale della vendita: è soggetto ad imposta di registro

Identificativo corpo	Sup. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Magazzino sito in Via Piacenza, 371 Comune di Chiavari (GE)	19,75 mq	800,00 €/mq	€ 15.800,00	100,00%	€ 15.800,00
<b>Valore di mercato ai fini della vendita:</b>					<b>€ 13.400,00</b>

**LOTTO 4**

- **Bene 1:** Magazzino sito in Chiavari, Via Piacenza n. 369

Per quanto riguarda la descrizione del Bene si veda pag. 19

- Identificato al Catasto Fabbricati di Chiavari: foglio 12, particella 356, sub 3, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 11 mq, Sup. Catastale 15 mq, Rendita Euro 39,20

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

Parametri medi di zona per destinazione principale: Euro 800,00/mq.

Valore di stima del bene: € 10.800,00

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: Euro 1.080,00
- Riduzione del valore del 5% per lo stato manutentivo interno e visto che è stato appena concluso l'intervento di manutenzione facciate con il bonus 110: Euro 540,00

**Valore di mercato ai fini della vendita all'asta:** Euro 9.180,00 che si arrotonda ad **Euro 9.200,00**

Regime fiscale della vendita: è soggetto ad imposta di registro

Identificativo corpo	Sup. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Magazzino sito in Via Piacenza, 369 Comune di Chiavari (GE)	13,50 mq	800,00 €/mq	€ 10.800,00	100,00%	€ 10.800,00
<b>Valore di mercato ai fini della vendita:</b>					<b>€ 9.200,00</b>

**LOTTO 5**

- **Terreno** ubicato nel Comune di Zoagli

Per quanto riguarda la descrizione del Bene si veda pag. 22

- Identificato al catasto Terreni: Foglio 15, particella 174, qualità ULIVETO, Classe 2, Superficie H 0,1290, Rendita dominicale € 5,33, rendita agraria € 4,00

**QUOTA DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA' nello stato di LIBERO - VALUTAZIONE**

Parametri medi di zona per destinazione principale: Euro 58.165,00/H

Valore di stima del bene: € (7.503,29 : 2) = € 3.751,65

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 375,16

**Valore di mercato ai fini della vendita all'asta:** Euro 3.376,49 che si arrotonda ad **Euro 3.370,00**



Regime fiscale della vendita: è soggetto ad imposta di registro

Identificativo corpo	Tipologia	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Terreno fg. 15, mappale 174 sito in Zoagli (GE)	ULIVETO	0,1290 H	58.165,00 €/H	€ 7.503,29	50%%	€ 3.751,65
Valore di mercato ai fini della vendita:						€ 3.370,00

## LOTTO 6

- **Terreno ubicato nel Comune di Genova**

Per quanto riguarda la descrizione del Bene si veda pag. 24

- Identificato al catasto Terreni: foglio n. 1, mappale 49, qualità PRATO, Cl. 3, are 31, ca 70, reddito dominicale € 1,47, reddito agrario € 5,73

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

Parametri medi di zona per destinazione principale: Euro 7.000,00€/H. Tale valore è stato determinato sulla base dei Valori Agricoli Medi della Provincia Regione Agraria n°6 del 2013 (7982,00€/H) e dalla ricerca di mercato dei dati attuali che prevedono importi superiori ovvero da un minimo di 10.000€/H ad un massimo di 20.000€/H. Tali ultimi valori non sono stati considerati congruenti per la stima, visto che il terreno è lontano da abitazioni ed è sottoposto al vincolo del "CENSIMENTO DEI SOPRASSUOLI GIÀ PERCORSI DAL FUOCO" ai sensi dell'art. 10 della L. 353/2000 e s.m.i.

Valore di stima del bene: € 2.219,00

### Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 221,90
- Riduzione del valore del 10% per lo stato manutentivo e andamento del terreno (scosceso): Euro 221,90

**Valore di mercato ai fini della vendita all'asta: Euro 1.775,20 che si arrotonda ad Euro 1.775,00**

Regime fiscale della vendita: è soggetto ad imposta di registro

Identificativo corpo	Tipologia	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Terreno fg. 1, mappale 49 sito in Genova	PRATO	0,3170 H	7.000,00 €/H	€ 2.219,00	100%	€ 2.219,00
Valore di mercato ai fini della vendita:						€ 1.775,00

## LOTTO 7

- **Bene 1: Box sito in Chiavari, Via Aurelia 1**

Per quanto riguarda la descrizione del Bene 1 si veda pag. 26

- Identificato al Catasto Fabbricati di Chiavari: al foglio 9, particella 2244, sub 31, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza 23 mq, Sup. Catastale 23 mq, Rendita Euro 236,38;

L'immobile viene valutato per la vendita della piena proprietà nella quota di 1/2 e nello stato di libero;

Parametri medio bassi di zona per destinazione principale: Euro 2.300/mq (viene tenuto conto dell'incendio sviluppatosi all'interno del bene nel 2020).

Valore di stima del bene: € 74.750,00, per la quota del 50% = € 37.375,00

### Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: Euro 3.737,50
- Spese tecniche regolarità edilizia: Euro 2.704,20+ 424,08 = Euro 3.128,28

**Valore di mercato ai fini della vendita all'asta: Euro 30.509,22 che si arrotonda ad Euro 30.500,00**

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 - Box sito in Via Aurelia 1, Comune di Chiavari (GE)	32,50 mq	2.300,00 €/mq	€ 74.750,00	50%	€ 37.375,00
<b>Valore di mercato ai fini della vendita:</b>					<b>€ 30.500,00</b>

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 27/09/2024

L'Esperto Arch. Volpato Barbara



*Barbara Volpato*

#### ALLEGATI COMUNI A TUTTI I BENI:

- Allegato n° A: Ricevute spese sostenute;
- Allegato n° 01: Verbali di sopralluogo;
- Allegato n° 02: Note di trascrizione
- Allegato n° 03: Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- Allegato n° 04: Certificato di morte

#### LOTTO 1

- Allegato n° 05: Pianta e Visura Catastale;
- Allegato n° 06: Planimetria stato attuale;
- Allegato n° 07: Corografia;
- Allegato n° 08: APE;
- Allegato n° 09: Contratto di locazione;
- Allegato n° 10: E-mail informativa spese amministratore;
- Allegato n° 11: Progetti depositati presso Comune di Lavagna;
- Allegato n° 12: Documentazione fotografica
- Allegato n° 13: Valori OMI e Borsino Immobiliare

#### LOTTO 2

##### Bene 1 e Bene 2

- Allegato n° 14: Pianta e Visure Catastali;
- Allegato n° 15: Planimetria stato attuale bene 1 e bene 2;
- Allegato n° 16: Corografia;
- Allegato n° 17: APE bene 1;
- Allegato n° 18: e-mail amministratore bene 1 e relativo regolamento di condominio;
- Allegato n° 19: e-mail amministratore bene 2, regolamento di condominio, rendiconto consuntivo e preventivo e verbale di assemblea;
- Allegato n° 20: Progetto bene 1 depositato presso Comune di Chiavari;
- Allegato n° 21: Documentazione fotografica bene 1 e bene 2
- Allegato n° 22: Valori OMI e Borsino Immobiliare

#### LOTTO 3 e LOTTO 4

- Allegato n° 23: Pianta e Visure Catastali;
- Allegato n° 24: Planimetrie stato attuale;
- Allegato n° 25: Corografia;
- Allegato n° 26: E-mail informativa spese amministratore;
- Allegato n° 27: Progetto depositato presso Comune di Chiavari, non autorizzato;
- Allegato n° 28: Documentazione fotografica
- Allegato n° 29: Valori OMI e Borsino Immobiliare



**LOTTO 5**

- Allegato n° 30: Estratto di mappa e Visura Catastale;
- Allegato n° 31: CDU;
- Allegato n° 32: Documentazione fotografica
- Allegato n° 33: Valori Agricoli

**LOTTO 6**

- Allegato n° 34: Estratto di mappa e Visura Catastale;
- Allegato n° 35: CDU;
- Allegato n° 36: Documentazione fotografica
- Allegato n° 37: Valori Agricoli

**LOTTO 7**

- Allegato n° 38: Pianta e Visura Catastale;
- Allegato n° 39: Planimetrie stato attuale;
- Allegato n° 40: Note di trascrizione;
- Allegato n° 41: Corografia;
- Allegato n° 42: Contabilità e regolamento di condominio;
- Allegato n° 43: Regolamento di condominio civico di Vico Saline 6;
- Allegato n° 44: Progetto depositato presso Comune di Chiavari;
- Allegato n° 45: Documentazione fotografica
- Allegato n° 46: Valori OMI e Borsino Immobiliare
- Allegato n° 47: Visura PRA





GIUDICE DI PACE DI GENOVA

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

Reg. Cron. n. 13684 /2024

Il giorno 30/09/2024 davanti al sottoscritto Direttore/Funzionario

È presente BARBARA UCCARSO nat a GENOVA

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

n. AV 4305474 Rilasciato da Comandi Genova il 28/09/2014

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

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

Ma 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 Uccarso*



Il Direttore / Funzionario

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Laura Bacchi

*Laura Bacchi*