

TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE VII FALLIMENTARE

* * *

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Alessio Mancini, nell'ambito della
liquidazione del patrimonio R.G. 42/2023 XXXXXXXXXXX XXXXX

Giudice delegato: Dott.ssa Monteleone Chiara

Liquidatore: Oneto Pietro



INCARICO	4
PREMESSA	4
LOTTO 1.....	4
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ARENZANO (GE) – VIA UNITÀ D'ITALIA CIV. 41, INTERNO 4, PIANO 2°;	5
DESCRIZIONE;.....	5
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567;.....	7
TITOLARITA;.....	7
CONFINI	8
CONSISTENZA.....	8
CRONISTORIA DATI CATASTALI	8
DATI CATASTALI	9
STATO DI OCCUPAZIONE.....	10
PROVENIENZE VENTENNALI	10
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	10
NORMATIVA URBANISTICA.....	13
REGOLARITÀ EDILIZIA	13
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI	14
BENE N° 2 - CANTINA UBICATA AD ARENZANO (GE) – VIA UNITÀ D'ITALIA CIV. 29, PIANO S1;.....	14
DESCRIZIONE	14
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	16
TITOLARITA;.....	16
CONFINI	16
CONSISTENZA.....	17
CRONISTORIA DATI CATASTALI	17
DATI CATASTALI	18
STATO DI OCCUPAZIONE.....	18
PROVENIENZE VENTENNALI	18
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	19
NORMATIVA URBANISTICA.....	19
REGOLARITÀ EDILIZIA	20
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI	20
BENE N° 3 - GARAGE UBICATO AD ARENZANO (GE) – VIA UNITÀ D'ITALIA CIV. 23, PIANO S2;	21
DESCRIZIONE	21
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	22
TITOLARITA;.....	22
CONFINI	22
CONSISTENZA.....	22
CRONISTORIA DATI CATASTALI	23
DATI CATASTALI	23
STATO DI OCCUPAZIONE.....	24
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	24
NORMATIVA URBANISTICA.....	25
REGOLARITÀ EDILIZIA	25
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI	26
STIMA/FORMAZIONE LOTTI	26
LOTTO 1	27
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	33
LOTTO 1	34



SCHEMA RIASSUNTIVO	36
LOTTO 1	36



INCARICO

In data 09/04/2024, il sottoscritto Geom. Alessio Mancini, nato a Genova il 13/08/1987, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Genova al N° 3513 ed inserito nell'Elenco dei Consulenti del Tribunale di Genova, con studio tecnico in Comune di Chiavari, Piazza N.S. dell'Orto 29/5, email geomalessiomancini@gmail.com, PEC alessio.mancini@geopec.it, cell. 3299872642 veniva nominato consulente tecnico per la valutazione dei beni di cui al programma di liquidazione ex art. 272 comma 2 D.Lgs. 14 del 12/01/2019

PREMESSA

I beni oggetto della presente relazione sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 41, interno 4, piano 2°;
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 29, piano S1;
- **Bene N° 3** - Garage ubicato ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 23, piano S2;

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 41, interno 4, piano 2°;
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 29, piano S1;
- **Bene N° 3** - Garage ubicato ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 23, piano S2;



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ARENZANO (GE) – VIA UNITÀ D'ITALIA CIV. 41, INTERNO 4, PIANO 2°;

DESCRIZIONE;

Descrizione del contesto

L'immobile oggetto di analisi è situato nel comune di Arenzano (GE), in via Unità d'Italia 41.

Arenzano è un comune situato nella Riviera di Ponente, in provincia di Genova, lungo la fascia costiera ligure. Il territorio comunale si sviluppa su un'area collinare che degrada verso il mare, caratterizzandosi per una conformazione orografica tipica della costa ligure.

Il comune è attraversato dalla Strada Statale Aurelia (SS1) e dispone di un accesso diretto all'Autostrada A10 Genova-Ventimiglia, garantendo ottimi collegamenti con il capoluogo ligure e le altre località della riviera, inoltre è servito dalla linea ferroviaria Genova-Ventimiglia, con stazione ubicata in prossimità del centro urbano.

La località presenta una forte vocazione turistica e residenziale, favorita dal clima mite e dalla presenza di infrastrutture a destinazione turistico-ricettiva.

Il fabbricato si inserisce in un tessuto urbano residenziale caratterizzato prevalentemente da edifici pluripiano, con destinazione d'uso perlopiù abitativa. La zona è considerata di pregio per la vicinanza al litorale e la presenza di unità immobiliari con affacci panoramici sul mare. L'accessibilità è garantita dalla viabilità locale, direttamente collegata a quella principale e alla rete autostradale tramite l'uscita dell'Autostrada A10 "Arenzano", situata a breve distanza.

L'area risulta dotata di servizi primari e secondari, tra cui esercizi commerciali, istituti scolastici, impianti sportivi e spazi di aggregazione. Il quartiere beneficia della prossimità alla fascia costiera, con presenza di stabilimenti balneari e aree pedonali dedicate al turismo e al tempo libero.

Descrizione del fabbricato



Il fabbricato oggetto di analisi è un edificio a destinazione residenziale, ubicato a monte del secondo tornante proveniente da valle di via Unità d'Italia. Si tratta di uno stabile condominiale edificato sul versante collinare, parzialmente terrazzato, con uno sviluppo di cinque piani fuori terra. La realizzazione dell'edificio risale al periodo 1962-1964.

L'accesso principale al condominio avviene mediante una scala esterna che si diparte da via Unità d'Italia e conduce all'ingresso dell'edificio.

Dal punto di vista costruttivo, l'edificio presenta una struttura portante in cemento armato, con solai in latero-cemento e tamponature perimetrali in laterizio. Le facciate esterne risultano intonacate e rifinite con rivestimento in arenino di tonalità grigia. La copertura è di tipo piano, con una porzione praticabile, destinata a terrazzo di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare ubicata al piano attico.

Lo stato di conservazione dell'immobile è complessivamente buono. In particolare, le facciate risultano in condizioni manutentive adeguate, presumibilmente a seguito di interventi di manutenzione effettuati in epoca recente, atti a preservare l'integrità dell'involucro edilizio e la durabilità dei materiali di finitura.

Descrizione immobile oggetto di stima

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è situata nella porzione sud del fabbricato sopra descritto ed è ubicata al piano secondo. L'appartamento gode di affacci sia a nord che a sud, con adeguato distacco rispetto agli edifici residenziali adiacenti.

L'articolazione interna prevede un ingresso che introduce alla zona giorno, costituita da una cucina abitabile e da un ampio soggiorno dotato di balcone. Attraverso due disimpegni si accede alla zona notte, composta da due camere matrimoniali, una camera singola e due bagni. Una delle camere matrimoniali è provvista di balcone. Entrambi i balconi, esposti a sud, godono di una vista aperta in direzione del mare.

Le finiture interne sono di buon livello qualitativo. Le pareti dei bagni e della cucina presentano un rivestimento parziale in piastrelle ceramiche. I pavimenti della cucina



e dei bagni sono anch'essi realizzati in piastrelle ceramiche, mentre nei restanti ambienti è posato un pavimento in parquet di legno con disposizione a correre. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato di colore marrone; quelle delle camere da letto sono dotate di inserti in vetro smerigliato, funzionali all'illuminazione naturale del corridoio. La cucina è provvista di un serramento costituito da due ante vetrate scorrevoli. Gli infissi esterni sono realizzati in PVC con finitura effetto legno di colore marrone e sono dotati di vetrocamera e dispositivi oscuranti, costituiti da persiane alla genovese di colore verde. Il portoncino d'ingresso è in legno a singola anta ed è munito di dispositivi di blindatura.

L'unità è servita da impianti tecnologici adeguati agli standard attuali. L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, assicura un'adeguata distribuzione di prese e punti luce in ogni ambiente ed è integrato da un impianto per antenna TV. Il sistema di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è di tipo centralizzato, alimentato da una caldaia condominiale, con distribuzione del calore mediante elementi radianti presenti in ogni locale. L'appartamento è inoltre dotato di un sistema multisplit per la climatizzazione estiva.

Lo stato manutentivo complessivo dell'unità immobiliare risulta ottimo, avendo beneficiato di interventi di manutenzione straordinaria eseguiti nell'anno 2000.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567;

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della relazione, appartiene ai seguenti soggetti:

- XXXXXXXXX XXXXXXX, nato a Ceva (CN) il 12/12/1998 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (Nuda Proprietà 1/2);
- XXXXXXXXX XXXXXXX, nato a Ceva (CN) il 17/09/1995 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (Nuda Proprietà 1/2);
- XXXXXXXXX XXXXX, nata a Plana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (Usufrutto 1/1).



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (Usufrutto 1/1)

CONFINI

Nord: muri perimetrali su distacco da fabbricati residenziali

Sud: muri perimetrali su distacco da fabbricati residenziali

Ovest: muri perimetrali su distacco da fabbricati residenziali

Est: vano scala e altre unità facenti parte dello stesso condominio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Abitazione	104,32 m ²	129,54 m ²	1,00	129,54 m ²	3,00 m	2°
Balcone	5,74 m ²	8,87 m ²	0,25	2,22 m ²	-	2°
Balcone	6,01 m ²	9,13 m ²	0,25	2,28 m ²	-	2°
Totale superficie convenzionale:				134,04 m²		
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				134,04 m²		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 31/08/2020	XXXXXXXXX XXXXXXXX - Nuda Proprietà 1/2 XXXXXXXXX XXXXXXXX - Nuda Proprietà 1/2 XXXXXXXXX XXXXXX - Usufrutto 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 705, sub 6 Categoria A/2 Cl 2, Cons 6,5 vani Sup. Catastale 137 m ² Rendita 1.258,86 € Piano 2 Atto del 31/08/2020 Pubblico ufficiale MANUTI DOMENICO Sede VARAZZE (SV) Repertorio n. 161924 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 18512.1/2020 Reparto PI di GENOVA in atti dal 09/09/2020
Dal 09/11/2015 al 31/08/2020	XXXXXXXXX XXXX XXXXXXXX - Proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 705, sub 6 Categoria A/2 Cl 2, Cons 6,5 vani Sup. Catastale 137 m ² Rendita 1.258,86 € Piano 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Dal 21/01/2003 al 09/11/2015	XXXXXXXXX XXXX XXXXXXXX - Proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 705, sub 6 Categoria A/2 Cl 2, Cons 6,5 vani



		Rendita 1.258,86 € Piano 2 VARIAZIONE del 11/02/2002 Pratica n. 20543 in atti dal 21/01/2003 VALIDAZIONE CLASSAMENTO D.M.701/94 (n. 44786.1/2002)
Dal 21/03/2002 al 21/01/2003	Xxxxxxxxx Xxxx Xxxxxxxxx - Proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 705, sub 6 Categoria A/2 Cl 2, Cons 6,5 vani Rendita 1.258,86 € Piano 2 Atto del 21/03/2002 Pubblico ufficiale GIUSEPPE MAMMI Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 94347 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7758.1/2002 Reparto PI di GENOVA in atti dal 26/03/2002
Dal 11/02/2002 al 21/03/2002	Xxxxxxxxx Xxxx - Proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 705, sub 6 Categoria A/2 Cl 2, Cons 6,5 vani Rendita 1.258,86 € Piano 2 VARIAZIONE del 11/02/2002 Pratica n. 20543 in atti dal 21/01/2003 VALIDAZIONE CLASSAMENTO D.M.701/94 (n. 44786.1/2002)
Dal 13/11/2000 al 11/02/2002	Xxxxxxxxx Xxxx - Proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 705, sub 6 Categoria A/2 Cl 2, Cons 6,5 vani Rendita L. 2.437.500 Piano 2 Atto del 13/11/2000 Pubblico ufficiale NOT. GRASSO Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 9589 - COMPRAVENDITA Voltura n. 178578.1/2000 - Pratica n. 198444 in atti dal 19/06/2001
Dal 13/07/2000 al 13/11/2000	Xxxxxxxxx Xxxx - Proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 705, sub 6 Categoria A/2 Cl 2, Cons 6,5 vani Rendita L. 2.437.500 Piano 2 Atto del 13/07/2000 Pubblico ufficiale NOT. GRASSO Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 9589 - COMPRAVENDITA Voltura n. 178578.1/2000 - Pratica n. 190887 in atti dal 14/06/2001
Dal 01/01/1992 al 13/07/2000	XXXXXXXXXXXX	Catasto fabbricati Fg 21, part 705, sub 6 Categoria A/2 Cl 2, Cons 6,5 vani Rendita L. 2.437.500 Piano 2 VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	XXXXXXXXXXXX	Catasto fabbricati Fg 21, part 705, sub 6 Categoria A/2 Cl 2, Cons 6,5 vani Rendita 1,03 €; 1.989 L. Piano 2 Impianto meccanografico del 30/06/1987

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita	Piano
	21	705	6		A/2	2	6,5 vani	137 m2	1.258,86 €	2

Corrispondenza catastale



Contro:

- XXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - per la quota di 1/1

Atto giudiziario del 10/11/2023 n. rep. 200

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritta a Genova il 25/03/2002 al reg. gen. N. 10658 e al reg. part. N. 2233

A favore di:

- Sanpaolo IMI S.P.A. con sede in Torino

Contro:

- XXXXXXXX XXXX XXXXXXXX, nato a Genova (GE) il 04/02/1960 – C.F. XXXXXXXXXXXX - per la quota di 1/1

Capitale € 413.000,00

Tasso interesse annuo 6,7 %

Totale € 826.000,00

Durata anni 20

Rogante: Notaio Mammi Giuseppe

Data 21/03/2002

N° repertorio 94348

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritta a Genova il 05/08/2004 al reg. gen. N. 39963 e al reg. part. N. 9676

A favore di:

- Sanpaolo IMI S.P.A. con sede in Torino

Contro:

- XXXXXXXX XXXX XXXXXXXX, nato a Genova (GE) il 04/02/1960 – C.F. XXXXXXXXXXXX - per la quota di 1/1

Capitale € 52.000,00

Totale € 104.000,00

Durata anni 15

Rogante: Notaio Mammi Giuseppe



Data 03/08/2004

N° repertorio 97649/8268

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritta a Genova il 16/02/2022 al reg. gen. N. 4931 e al reg. part. N. 789

A favore di:

- Sanpaolo IMI S.P.A. con sede in Torino

Contro:

- XXXXXXXXX XXXX XXXXXXXXX, nato a Genova (GE) il 04/02/1960 – C.F.

XXXXXXXXXXXXXX – per il diritto di proprietà

- XXXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Ceva (SV) il 12/12/1998 – C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - per il diritto di nuda proprietà – per la quota di 1/2

- XXXXXXXXX XXXXXXX, nato a Ceva (SV) il 17/09/1995 – C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - per il diritto di nuda proprietà – per la quota di 1/2

- XXXXXXXXX XXXXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – per il diritto di usufrutto - per la quota di 1/1

Capitale € 413.000,00

Totale € 826.000,00

Rogante: Notaio Mammi Giuseppe

Data 21/03/2002

N° repertorio 94348

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritta a Genova il 31/07/2024 al reg. gen. N. 26954 e al reg. part. N. 3708

A favore di:

- Sanpaolo IMI S.P.A. con sede in Torino

Contro:

- XXXXXXXXX XXXX XXXXXXXXX, nato a Genova (GE) il 04/02/1960 – C.F.

XXXXXXXXXXXXXX – per il diritto di proprietà



- XXXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Ceva (SV) il 12/12/1998 – C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - per il diritto di nuda proprietà – per la quota di 1/2
- XXXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Ceva (SV) il 17/09/1995 – C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - per il diritto di nuda proprietà – per la quota di 1/2
- XXXXXXXXX XXXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – per il diritto di usufrutto - per la quota di 1/1

Capitale € 52.000,00

Totale € 104.000,00

Rogante: Notaio Mammi Giuseppe

Data 03/08/2004

N° repertorio 97649

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di valutazione ricade all'interno della **Zona R – Ambiti di Riqualificazione**, e più precisamente nella **Zona 09 R** del vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC). In relazione al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), per quanto concerne l'assetto insediativo, l'area è classificata come **TU-PU-ID.MA**.

Dal punto di vista paesaggistico, la zona è soggetta al "Vincolo Paesistico Bellezza d'insieme - zona collinare in località Maloa e Terrarossa ricca di vegetazione mediterranea e di numerosi belvederi sita nel comune di Arenzano"

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il 4 settembre 2024 è stata presentata istanza per l'accesso formale agli atti amministrativi presso il Comune di Arenzano.

L'accesso agli atti ha evidenziato che lo stabile condominiale in cui è situata l'unità immobiliare oggetto di stima è stato edificato in conformità alla **licenza edilizia n. 6796 del 12/12/1962**, successivamente integrata dalla **licenza in variante n. 4235 del 12/09/1963**, e dichiarato agibile con il **decreto di abitabilità n. 38/64**, rilasciato in data **12/10/1964**.



Lo stato di fatto dell'appartamento risulta conforme, come verificato attraverso il confronto con gli elaborati grafici allegati alla **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 14689/2000**, fatta eccezione per la presenza di un controsoffitto in cartongesso all'interno del locale disimpegno, posizionato ad una quota di 2,35 m dal piano di calpestio, inferiore al limite minimo prescritto dalla normativa vigente pari a 2,40 m. Conseguentemente, tale controsoffittatura dovrà essere oggetto di demolizione al fine di ripristinare l'altezza utile minima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- esiste il certificato energetico dell'immobile/APE – codice identificativo 0720208683, valido fino al 09/03/2030;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA AD ARENZANO (GE) – VIA UNITÀ D'ITALIA CIV. 29,
PIANO S1;

DESCRIZIONE

Descrizione del contesto



Al fine di evitare esposizioni oltremodo lunghe e ridondanti, si rimanda integralmente a quanto già illustrato in merito all'interno del paragrafo relativo al "Bene 1".

Descrizione del fabbricato

L'edificio oggetto di analisi è un immobile a destinazione residenziale, ubicato a monte del secondo tornante proveniente da valle di via Unità d'Italia. Si configura come uno stabile condominiale edificato su un versante collinare, composto da due corpi di fabbrica strutturalmente collegati.

Il primo corpo di fabbrica si sviluppa su cinque piani fuori terra oltre a un piano interrato, con destinazione esclusivamente residenziale. Il secondo corpo di fabbrica è articolato in un piano terra e due livelli seminterrati, destinati ad autorimessa. La realizzazione del complesso edilizio risale al periodo 1963-1964.

L'accesso principale al condominio avviene direttamente dal marciapiede di via Unità d'Italia.

Dal punto di vista costruttivo, l'edificio è realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, copertura piana e tamponature perimetrali in laterizio. Le facciate esterne sono intonacate e rifinite con rivestimento in arenino di tonalità grigia.

Lo stato di conservazione del fabbricato è complessivamente buono. Le facciate risultano in condizioni manutentive adeguate, presumibilmente a seguito di interventi di manutenzione eseguiti in epoca recente, finalizzati alla conservazione dell'involucro edilizio e alla durabilità dei materiali di finitura.

Descrizione immobile oggetto di stima

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è una cantina priva di affacci verso l'esterno, situata al piano seminterrato del fabbricato precedentemente descritto.

Le superfici interne di pareti e soffitto, risultano intonacate al civile e rifinite con arenino tintecciato di colore bianco. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di klinker, materiale comunemente impiegato per ambienti con esigenze di resistenza e durabilità.



L'accesso al locale avviene attraverso una porta in legno verniciata di colore bianco. Il locale è dotato di una presa d'aria con affaccio diretto sull'intercapedine contro-terra retrostante, assicurando un minimo ricambio d'aria naturale.

Dal punto di vista impiantistico, l'unità è servita da un impianto elettrico essenziale, limitato all'illuminazione di base e a un numero minimo di prese di servizio.

Lo stato di conservazione dell'immobile è complessivamente buono, valutato in relazione alla destinazione d'uso e alle caratteristiche costruttive del locale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della relazione, appartiene ai seguenti soggetti:

- XXXXXXXXXXX XXXXXX, nato a Ceva (CN) il 12/12/1998 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (Nuda Proprietà 1/2);
- XXXXXXXXXXX XXXXXX, nato a Ceva (CN) il 17/09/1995 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (Nuda Proprietà 1/2);
- XXXXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (Usufrutto 1/1).

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (Usufrutto 1/1)

CONFINI

Nord: cantina n. 5 facente parte dello stesso stabile condominiale

Sud: cantina n. 2 facente parte dello stesso stabile condominiale



Ovest: parte verso cantina n. 3 facente parte dello stesso stabile condominiale e parte verso vano scala condominiale

Est: muri perimetrali verso intercapedine contro-terra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Cantina	9,01 m ²	10,65 m ²	1,00	10,65 m ²	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				10,65 m ²		
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				10,65 m ²		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 20/06/2024	Xxxxxxxxx Xxxxxx - Nuda Proprietà 1/2 XXXXXXXXX XXXXXX - Nuda Proprietà 1/2 XXXXXXXXX XXXXX - Usufrutto 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 678, sub 20 Categoria C/2 Cl 2, Cons 9 m ² Sup. Catastale 10 m ² Rendita 53,92 Piano 1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/06/2024 Pratica n. GE0091703 in atti dal 20/06/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 91703.1/2024)
Dal 31/08/2020 al 20/06/2024	Xxxxxxxxx Xxxxxx - Nuda Proprietà 1/2 XXXXXXXXX XXXXXX - Nuda Proprietà 1/2 XXXXXXXXX XXXXX - Usufrutto 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 678, sub 20 Categoria C/2 Cl 2, Cons 9 m ² Sup. Catastale 10 m ² Rendita 53,92 Piano 1 Atto del 31/08/2020 Pubblico ufficiale MANUTI DOMENICO Sede VARAZZE (SV) Repertorio n. 161924 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 18512.1/2020 Reparto PI di GENOVA in atti dal 09/09/2020
Dal 09/11/2015 al 31/08/2020	Xxxxxxxxx Xxxx XXXXXXXX - Proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 678, sub 20 Categoria C/2 Cl 2, Cons 9 m ² Sup. Catastale 10 m ² Rendita 53,92 Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Dal 21/03/2002 al 09/11/2015	Xxxxxxxxx Xxxx XXXXXXXX - Proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 678, sub 20 Categoria C/2 Cl 2, Cons 9 m ² Rendita 53,92 €; 104.400 L. Piano 1 Atto del 21/03/2002 Pubblico ufficiale GIUSEPPE MAMMI Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 94347 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7759.1/2002 Reparto PI di GENOVA in atti dal 26/03/2002
Dal 01/01/1992 al 21/03/2002	Valle Giovanni - Proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 678, sub 20 Categoria C/2 Cl 2, Cons 9 m ² Rendita 53,92 €; 104.400 L. Piano 1



		VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Dal 27/07/1990 al 01/01/1992	Valle Giovanni - Proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 678, sub 20 Categoria C/2 Cl 2, Cons 9 m ² Rendita 0,03 €; 54 L. Piano 1 Atto del 27/07/1990 Pubblico ufficiale GRASSO R Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 322 - PU Registrazione n. 8969 registrato in data 10/08/1990 - Voltura n. 23949.1/1990 in atti dal 10/11/1993
Dal 30/06/1987 al 27/07/1990	XXXXXXXXXXXX	Catasto fabbricati Fg 21, part 678, sub 20 Categoria C/2 Cl 2, Cons 9 m ² Rendita 0,03 €; 54 L. Piano 1 Impianto meccanografico del 30/06/1987

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita	Piano
	21	678	20		C/2	2	9 m ²	10 m ²	53,92 €	1

Corrispondenza catastale

Dall'analisi effettuata, si riscontra corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale vigente. Tuttavia, si evidenzia che nella visura catastale l'immobile risulta identificato al piano 1, mentre nella realtà la cantina è effettivamente collocata al piano S1, come per altro correttamente riportato sulla planimetria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato dal sig. XXXXXXXX XXXXXXX, dal sig. XXXXXXXX XXXXXXX e dalla sig.ra XXXXXXXX XXXXX.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/08/2020	XXXXXXXXX XXXXXXX, nato a Ceva (CN) il 12/12/1998 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Nuda Proprietà 1/2); XXXXXXXX XXXXXXX, nato a Ceva (CN) il 17/09/1995 – C.F.	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Manuti Domenico	31/08/2020	161924	33166
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.



	XXXXXXXXXXXXXXXXXX - (Nuda Proprietà 1/2); XXXXXXXXXX Xxxxx, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX - (Usufrutto 1/1)	Conservatori a di Genova	09/09/2020	25474	18512
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/2002 al 31/08/2020	XXXXXXXXXX Xxxx XXXXXXXX, nato a Genova (GE) il 04/02/1960 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX- (Proprietà 1/1)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mammi Giuseppe	21/03/2002	94347	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Conservatori a di Genova	25/03/2002	7758	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

Atto Giudiziario – Sentenza di apertura della liquidazione controllata

Iscritta a Genova il 05/06/2024 al reg. gen. N. 19090 e al reg. part. N. 15069

A favore di:

- Massa dei creditori della liquidazione controllata XXXXXXXXX Xxxxx

Contro:

- XXXXXXXXX Xxxxx, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXXXX - per la quota di 1/1

Atto giudiziario del 10/11/2023 n. rep. 200

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di valutazione ricade all'interno della **Zona R – Ambiti di Riqualficazione**, e più precisamente nella **Zona 09 R** del vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC). In relazione al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), per quanto concerne l'assetto insediativo, l'area è classificata come **TU-PU-ID.MA**.



Dal punto di vista paesaggistico, la zona è soggetta al "Vincolo Paesistico Bellezza d'insieme - zona collinare in località Maloa e Terrarossa ricca di vegetazione mediterranea e di numerosi belvederi sita nel comune di Arenzano"

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 4 settembre 2024, è stata presentata un'istanza di accesso formale agli atti amministrativi presso il Comune di Arenzano al fine di acquisire la documentazione relativa all'unità immobiliare oggetto di stima.

Dall'analisi della documentazione acquisita è emerso che lo stabile condominiale in cui è ubicata l'unità immobiliare è stato realizzato in forza di licenza edilizia n. 1735, rilasciata in data 20 marzo 1963. Successivamente, è stata rilasciata un'autorizzazione in sanatoria ai sensi del Capo IV della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, per il mantenimento di alcune opere realizzate in assenza di titolo abilitativo.

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare risulta conforme agli elaborati grafici allegati al titolo edilizio in sanatoria, come verificato attraverso il confronto con la documentazione acquisita.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- trattasi di unità adibita a magazzino, per la quale non è necessario redigere l'APE.
- non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO AD ARENZANO (GE) – VIA UNITÀ D'ITALIA CIV. 23,
PIANO S2;

DESCRIZIONE

Descrizione del contesto e descrizione del fabbricato

Al fine di evitare esposizioni oltremodo lunghe e ridondanti, si rimanda integralmente a quanto già illustrato in merito all'interno del paragrafo relativo al "Bene 2".

Descrizione immobile oggetto di stima

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è una box auto privo di affacci verso l'esterno, situata al piano seminterrato del fabbricato già descritto in precedenza.

L'accesso carrabile avviene mediante una rampa di collegamento al piano strada, direttamente fruibile da via Unità d'Italia. Le superfici interne di pareti e soffitto risultano intonacate al civile e rifinite con arenino tintecciato di colore bianco. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di klinker, materiale comunemente impiegato per ambienti con esigenze di resistenza e durabilità.

L'accesso al locale avviene attraverso una saracinesca basculante in metallo, esternamente di colore verde. Il locale è dotato di una presa d'aria con affaccio diretto sull'intercapedine contro-terra retrostante, assicurando un minimo ricambio d'aria naturale.

Dal punto di vista impiantistico, l'unità è servita da un impianto elettrico essenziale, limitato all'illuminazione di base e a un numero minimo di prese di servizio.

Lo stato di conservazione dell'immobile è complessivamente buono, valutato in relazione alla destinazione d'uso e alle caratteristiche costruttive del locale.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della relazione, appartiene ai seguenti soggetti:

- XXXXXXXXX XXXXXXX, nato a Ceva (CN) il 12/12/1998 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (Nuda Proprietà 1/2);
- XXXXXXXXX XXXXXXX, nato a Ceva (CN) il 17/09/1995 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (Nuda Proprietà 1/2);
- XXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (Usufrutto 1/1).

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (Usufrutto 1/1)

CONFINI

Nord: muri perimetrali verso intercapedine contro-terra

Sud: muri perimetrali verso passaggio condominiale

Ovest: verso altro box facente parte dello stesso stabile condominiale

Est: verso altro box facente parte dello stesso stabile condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Posto Auto	16,55 m ²	17,99 m ²	1,00	17,99 m ²	2,65 m	S2
Totale superficie convenzionale:				17,99 m ²		
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				17,99 m ²		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 31/08/2020 al 20/06/2024	XXXXXXXXX XXXXXXXX - Nuda Proprietà 1/2 XXXXXXXXXX XXXXXXXX - Nuda Proprietà 1/2 XXXXXXXXXX XXXXXX - Usufrutto 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 678, sub 63 Categoria C/6 Cl 1, Cons 15 m ² Sup. Catastale 15 m ² Rendita 161,13 € Piano 1 Atto del 31/08/2020 Pubblico ufficiale MANUTI DOMENICO Sede VARAZZE (SV) Repertorio n. 161924 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 18512.1/2020 Reparto PI di GENOVA in atti dal 09/09/2020
Dal 09/11/2015 al 31/08/2020	XXXXXXXXXX XXXX XXXXXXXX - Proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 678, sub 63 Categoria C/6 Cl 1, Cons 15 m ² Sup. Catastale 15 m ² Rendita 161,13 € Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Dal 21/03/2002 al 09/11/2015	XXXXXXXXXX XXXX XXXXXXXX - Proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 678, sub 63 Categoria C/6 Cl 1, Cons 15 m ² Rendita 161,13 €: 312.000 L. Piano 1 Atto del 21/03/2002 Pubblico ufficiale GIUSEPPE MAMMI Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 94347 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7759.1/2002 Reparto PI di GENOVA in atti dal 26/03/2002
Dal 01/01/1992 al 21/03/2002	Valle Giovanni - Proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 678, sub 63 Categoria C/6 Cl 1, Cons 15 m ² Rendita 161,13 €: 312.000 L. Piano 1 VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	Valle Giovanni - Proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 678, sub 63 Categoria C/6 Cl 1, Cons 15 m ² Rendita 0,13 €: 255 L. Piano 1 Impianto meccanografico del 30/06/1987

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita	Piano
	21	678	63		C/6	1	15 m ²	15 m ²	161,13 €	1

Corrispondenza catastale

Dall'analisi effettuata, si riscontra corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale vigente. Tuttavia, si evidenzia che nella visura catastale l'immobile risulta identificato al piano 1, mentre nella realtà il box auto è



effettivamente collocato al piano S2, come per altro correttamente riportato sulla planimetria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato dal sig. XXXXXXXX XXXXXXX, dal sig. XXXXXXXX XXXXXXX e dalla sig.ra XXXXXXXX XXXXX.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/08/2020	XXXXXXXX XXXXXX, nato a Ceva (CN) il 12/12/1998 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Nuda Proprietà 1/2); XXXXXXXX XXXXXX, nato a Ceva (CN) il 17/09/1995 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Nuda Proprietà 1/2); XXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Usufrutto 1/1)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Manuti Domenico	31/08/2020	161924	33166
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Conservatori a di Genova	09/09/2020	25474	18512
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2002 al 31/08/2020	XXXXXXXX XXXX XXXXXXX, nato a Genova (GE) il 04/02/1960 – C.F. XXXXXXXXXXX - (Proprietà 1/1)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mammi Giuseppe	21/03/2002	94347	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Conservatori a di Genova	25/03/2002	7758	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

Atto Giudiziario – Sentenza di apertura della liquidazione controllata

Iscritta a Genova il 05/06/2024 al reg. gen. N. 19090 e al reg. part. N. 15069

A favore di:

- -Massa dei creditori della liquidazione controllata XXXXXXXX XXXXX



Contro:

- -XXXXXXXXX Xxxxx, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - per la quota di 1/1

Atto giudiziario del 10/11/2023 n. rep. 200

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di valutazione ricade all'interno della **Zona R – Ambiti di Riqualificazione**, e più precisamente nella **Zona 09 R** del vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC). In relazione al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), per quanto concerne l'assetto insediativo, l'area è classificata come **TU-PU-ID.MA**.

Dal punto di vista paesaggistico, la zona è soggetta al "Vincolo Paesistico Bellezza d'insieme - zona collinare in località Maloa e Terrarossa ricca di vegetazione mediterranea e di numerosi belvederi sita nel comune di Arenzano"

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 4 settembre 2024, è stata presentata un'istanza di accesso formale agli atti amministrativi presso il Comune di Arenzano al fine di acquisire la documentazione relativa all'unità immobiliare oggetto di stima.

Dall'analisi della documentazione acquisita è emerso che lo stabile condominiale in cui è ubicata l'unità immobiliare è stato realizzato in forza di **licenza edilizia n. 1735**, rilasciata in data **20 marzo 1963** e riferita al progetto per la costruzione di una **villetta con sottostanti box** annessi all'edificio, denominato "C". Per il fabbricato in oggetto è stato inoltre reperito **Decreto di Abitabilità n. 15/64 del 27/05/1964**

Dall'analisi comparativa tra gli elaborati progettuali e il rilievo diretto dei luoghi eseguito dallo scrivente, è emerso che la suddivisione interna degli spazi dell'autorimessa è stata realizzata con una diversa configurazione rispetto a quanto indicato nel progetto originale, generando quindi una discrepanza tra lo stato di fatto e la documentazione progettuale.



A seguito di colloqui con il personale tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Arenzano, è stato accertato che le discrepanze evidenziate possono essere regolarizzate mediante apposita procedura di sanatoria. I costi professionali risultano stimati in circa € 1.500,00, ai quali si aggiungono gli accessori di legge e una sanzione amministrativa pari a € 516,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- trattasi di unità adibita a posto auto, per la quale non è necessario redigere l'APE;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

La valutazione degli immobili è stata operata adottando il metodo di stima sintetico per comparazione del valore fornito dai borsini immobiliari. Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base delle comparazioni dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima, in condizioni normali, in relazione a recenti transazioni effettuate.

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, peculiarità della zona, stato di manutenzione, distribuzione interna dei vani, caratteristiche costruttive e finiture.



L'indagine finalizzata alla valutazione del bene ha comportato la consultazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI), nonché di altre fonti specializzate, tra cui il sito Borsino Immobiliare.

Infine, si è tenuta in considerazione l'attuale crisi del mercato immobiliare.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 41, interno 4, piano 2°;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è situata nella porzione sud dello stabile condominiale ed è ubicata al piano secondo. L'appartamento gode di affacci sia a nord che a sud, con adeguato distacco rispetto agli edifici residenziali adiacenti.

L'articolazione interna prevede un ingresso che introduce alla zona giorno, costituita da una cucina abitabile e da un ampio soggiorno dotato di balcone. Attraverso due disimpegni si accede alla zona notte, composta da due camere matrimoniali, una camera singola e due bagni. Una delle camere matrimoniali è provvista di balcone. Entrambi i balconi, esposti a sud, godono di una vista aperta in direzione del mare.

Le finiture interne sono di buon livello qualitativo. Le pareti dei bagni e della cucina presentano un rivestimento parziale in piastrelle ceramiche. I pavimenti della cucina e dei bagni sono anch'essi realizzati in piastrelle ceramiche, mentre nei restanti ambienti è posato un pavimento in parquet di legno con disposizione a correre. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato di colore marrone; quelle delle camere da letto sono dotate di inserti in vetro smerigliato, funzionali all'illuminazione naturale del corridoio. La cucina è provvista di un serramento costituito da due ante vetrate scorrevoli. Gli infissi esterni sono realizzati in PVC con finitura effetto legno di colore marrone e sono dotati di vetrocamera e dispositivi



oscuranti, costituiti da persiane alla genovese di colore verde. Il portoncino d'ingresso è in legno a singola anta ed è munito di dispositivi di blindatura.

L'unità è servita da impianti tecnologici adeguati agli standard attuali. L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, assicura un'adeguata distribuzione di prese e punti luce in ogni ambiente ed è integrato da un impianto per antenna TV. Il sistema di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è di tipo centralizzato, alimentato da una caldaia condominiale, con distribuzione del calore mediante elementi radianti presenti in ogni locale. L'appartamento è inoltre dotato di un sistema multisplit per la climatizzazione estiva.

Lo stato manutentivo complessivo dell'unità immobiliare risulta ottimo, avendo beneficiato di interventi di manutenzione straordinaria eseguiti nell'anno 2000.

Identificato al catasto Fabbricati – fg 21 mapp 705 sub 6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di usufrutto (1/1).

In virtù delle indagini effettuate e dall'esame dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore di mercato a metro quadrato risulta il seguente: € 4.000,00/m².

Valore di stima del bene: € 536.160,00.

Per la determinazione del valore dell'usufrutto è stato applicato il **metodo della capitalizzazione della rendita annua del bene**, in conformità ai principi estimativi generalmente riconosciuti. Tale metodo prevede la moltiplicazione del **valore della piena proprietà** per il **tasso di interesse legale annuo** vigente alla data della stima, ottenendo così la rendita annua capitalizzata. Il valore così ottenuto viene successivamente moltiplicato per il **coefficiente di usufrutto**, determinato in funzione dell'età dell'usufruttuario secondo le tabelle ufficiali predisposte dall'Agenzia delle Entrate.

Calcolo del Valore dell'Usufrutto

Sulla scorta di quanto esposto al paragrafo precedente, per la determinazione del valore dell'usufrutto si è quindi adottata la seguente formula:



$$V_U = (V_P \times r) \times C$$

dove:

- V_U = valore dell'usufrutto;
- V_P = valore della piena proprietà dell'immobile;
- r = tasso di interesse legale annuo vigente alla data della stima
- C = coefficiente di usufrutto, determinato in base all'età dell'usufruttuario secondo le tabelle ufficiali.

Alla data della presente valutazione, i parametri adottati sono:

- Valore della piena proprietà (••): €536.160,00;
- Tasso di interesse legale annuo (•): 2,5%;
- Età dell'usufruttuario: 67 anni;
- Coefficiente di usufrutto (•): 18.

Sostituendo i valori nella formula:

$$V_U = (536.160,00 \times 0,025) \times 18 = 241.272,00 \text{ €}$$

Risultato della Stima

L'usufruttuaria, nata il **17 aprile 1958**, alla data della presente valutazione ha 66 anni, ma ne compirà 67 entro pochi giorni, pertanto, sulla base delle tabelle di riferimento per il calcolo dell'usufrutto, il coefficiente per questa fascia d'età è pari a **18**.

Il valore dell'usufrutto dell'immobile, calcolato mediante la capitalizzazione della rendita annua del bene, è pari a **€ 241.272,00**. Tale valutazione è effettuata in conformità ai criteri estimativi generalmente riconosciuti e ai coefficienti ufficiali aggiornati in base al tasso di interesse legale vigente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento ubicato ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia 41/4, piano 2°;	134,04 m ²	4.000,00 €/m ²	€ 536.160,00	Usufrutto 100,00%	€ 241.272,00



Valore di stima:	€ 241.272,60
-------------------------	---------------------

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per assenza di garanzia	5,00 %	%
Opere di rimozione controsoffitto disimpegno per ripristino altezza	1.800,00	€
Totale deprezzamenti	€ 13.863,63	€

Precisazione in ordine alla commerciabilità del diritto stimato e all'assenza di abbattimenti correttivi

Nella presente valutazione non sono stati applicati coefficienti di riduzione per scarsa commerciabilità del diritto di usufrutto, in quanto, nell'ambito della Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 348/2025 promossa da Intesa Sanpaolo S.p.A. contro XXXXXXXXX XXXXXXXX (e altri), il diritto di nuda proprietà insistente sul medesimo bene era già stato posto in vendita quale lotto autonomo.

Come risulta dalla Relazione del Liquidatore e dai provvedimenti assunti dall'Autorità Giudiziaria, è stata ritenuta più proficua la vendita coordinata dell'intero (nuda proprietà + usufrutto) rispetto alla vendita separata dei singoli diritti, disponendo conseguentemente la sospensione delle operazioni di vendita del diritto di usufrutto, al fine di procedere alla stima complessiva dei diritti e alla loro alienazione congiunta.

In tale contesto procedurale, espressamente documentato negli atti, viene meno il presupposto estimativo della scarsa commerciabilità dei diritti reali parziali, rendendo pertanto non applicabili coefficienti di abbattimento correttivi. La stima del valore del diritto di usufrutto è stata quindi effettuata assumendo condizioni di ordinaria collocabilità sul mercato, coerentemente con l'assetto procedurale in atto.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 29, piano S1;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è una cantina priva di affacci verso l'esterno, situata al piano seminterrato del fabbricato precedentemente descritto.

Le superfici interne di pareti e soffitto, risultano intonacate al civile e rifinite con arenino tintecciato di colore bianco. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di



klinker, materiale comunemente impiegato per ambienti con esigenze di resistenza e durabilità.

L'accesso al locale avviene attraverso una porta in legno verniciata di colore bianco. Il locale è dotato di una presa d'aria con affaccio diretto sull'intercapedine contro-terra retrostante, assicurando un minimo ricambio d'aria naturale.

Dal punto di vista impiantistico, l'unità è servita da un impianto elettrico essenziale, limitato all'illuminazione di base e a un numero minimo di prese di servizio.

Lo stato di conservazione dell'immobile è complessivamente buono, valutato in relazione alla destinazione d'uso e alle caratteristiche costruttive del locale.

Identificato al catasto Fabbricati – fg 21 mapp 6 sub 20.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di usufrutto (1/1).

In virtù delle indagini effettuate e dall'esame dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore di mercato a metro quadrato risulta il seguente: € 1.000,00/m².

Valore di stima del bene: € 10.650,00.

Calcolo del Valore dell'Usufrutto

Sulla scorta di quanto esposto al paragrafo relativo al "Lotto 1" sulla metodologia utilizzata per la determinazione del valore dell'usufrutto, si procede quindi alla determinazione del valore dell'usufrutto come segue:

$$V_U = (10.650,00 \text{ €} \times 0,025) \times 18 = 4.792,50 \text{ €}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Cantina ubicata ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 29, piano S1;	10,65 m ²	1.000,00 €/m ²	€ 10.650,00	Usufrutto 100,00%	€ 4.792,50
Valore di stima:					€ 4.792,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per assenza di garanzia	5,00 %	%
Scarsa commerciabilità del diritto di usufrutto	70,00 %	%



Totale deprezzamenti	€ 3.594,75	€
----------------------	------------	---

- **Bene N° 3** - Garage ubicato ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 23, piano S2;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è una box auto privo di affacci verso l'esterno, situata al piano seminterrato del fabbricato già descritto in precedenza.

L'accesso carrabile all'unità immobiliare oggetto di stima avviene mediante una rampa di collegamento al piano strada, direttamente fruibile da via Unità d'Italia. Le superfici interne di pareti e soffitto risultano intonacate al civile e rifinite con arenino tinteggiato di colore bianco. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di klinker, materiale comunemente impiegato per ambienti con esigenze di resistenza e durabilità.

L'accesso al locale avviene attraverso una saracinesca basculante in metallo, esternamente di colore verde. Il locale è dotato di una presa d'aria con affaccio diretto sull'intercapedine contro-terra retrostante, assicurando un minimo ricambio d'aria naturale.

Dal punto di vista impiantistico, l'unità è servita da un impianto elettrico essenziale, limitato all'illuminazione di base e a un numero minimo di prese di servizio.

Lo stato di conservazione dell'immobile è complessivamente buono, valutato in relazione alla destinazione d'uso e alle caratteristiche costruttive del locale.

Identificato al catasto Fabbricati – fg 21 mapp 678 sub 63.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di usufrutto (1/1).

In virtù delle indagini effettuate e dall'esame dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore di mercato a metro quadrato risulta il seguente: **€ 2.500,00/m²**.

Valore di stima del bene: **€ 44.975,00**.

Calcolo del Valore dell'Usufrutto



Sulla scorta di quanto esposto al paragrafo relativo al "Lotto 1" sulla metodologia utilizzata per la determinazione del valore dell'usufrutto, si procede quindi alla determinazione del valore dell'usufrutto come segue:

$$V_U = (44.975,00 \text{ €} \times 0,025) \times 18 = 20.238,75 \text{ €}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 – Garage ubicato ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 23, piano S2;	17,99 m ²	2.500,00 €/m ²	€ 44.975,00	Usufrutto 100,00%	€ 20.238,75
Valore di stima:					€ 20.238,75

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per assenza di garanzia	5,00 %	%
Spese tecniche/sanzioni per regolarizzazione difformità urbanistiche	2.016,00 €	€
Scarsa commerciabilità del diritto di usufrutto	70,00 %	%
Totale deprezzamenti	€ 17.194,99	€

Valore finale di stima:

Valore di stima dell'usufrutto – deprezzamenti = (€ 241.272,00 + € 4.792,50 + € 20.238,65) – (€ 13.863,63 + € 3.594,37 + € 17.194,99) = € 231.650,16

Applicando gli opportuni arrotondamenti, al **Lotto 1**, costituito dalla quota di proprietà pari a 1/1 dell'usufrutto, relativa all'unità immobiliare destinata ad appartamento, dalla quota di proprietà pari a 1/1 dell'usufrutto, relativa all'unità immobiliare destinata a magazzino e dalla quota di proprietà pari a 1/1 dell'usufrutto, relativa all'unità immobiliare destinata a posto auto, è stato attribuito un prezzo base d'asta di € 231.600,00 (duecentotrentunomilaseicento/00).

RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 41, interno 4, piano 2°;

Identificato al catasto Fabbricati – fg 21 mapp 705 sub 6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di usufrutto (1/1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è situata nella porzione sud dello stabile condominiale ed è ubicata al piano secondo. L'appartamento gode di affacci sia a nord che a sud, con adeguato distacco rispetto agli edifici residenziali adiacenti.

L'articolazione interna prevede un ingresso che introduce alla zona giorno, costituita da una cucina abitabile e da un ampio soggiorno dotato di balcone. Attraverso due disimpegni si accede alla zona notte, composta da due camere matrimoniali, una camera singola e due bagni. Una delle camere matrimoniali è provvista di balcone. Entrambi i balconi, esposti a sud, godono di una vista aperta in direzione del mare.

Le finiture interne sono di buon livello qualitativo. Le pareti dei bagni e della cucina presentano un rivestimento parziale in piastrelle ceramiche. I pavimenti della cucina e dei bagni sono anch'essi realizzati in piastrelle ceramiche, mentre nei restanti ambienti è posato un pavimento in parquet di legno con disposizione a correre. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato di colore marrone; quelle delle camere da letto sono dotate di inserti in vetro smerigliato, funzionali all'illuminazione naturale del corridoio. La cucina è provvista di un serramento costituito da due ante vetrate scorrevoli. Gli infissi esterni sono realizzati in PVC con finitura effetto legno di colore marrone e sono dotati di vetrocamera e dispositivi oscuranti, costituiti da persiane alla genovese di colore verde. Il portoncino d'ingresso è in legno a singola anta ed è munito di dispositivi di blindatura.

L'unità è servita da impianti tecnologici adeguati agli standard attuali. L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, assicura un'adeguata distribuzione di prese e punti luce in ogni ambiente ed è integrato da un impianto per antenna TV. Il sistema di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è di tipo centralizzato, alimentato da una caldaia condominiale, con distribuzione del calore mediante



elementi radianti presenti in ogni locale. L'appartamento è inoltre dotato di un sistema multisplit per la climatizzazione estiva.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 29, piano S1;

Identificato al catasto Fabbricati – fg 21 mapp 6 sub 20.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di usufrutto (1/1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è una cantina priva di affacci verso l'esterno, situata al piano seminterrato del fabbricato precedentemente descritto.

Le superfici interne di pareti e soffitto, risultano intonacate al civile e rifinite con arenino tinteggiato di colore bianco. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di klinker, materiale comunemente impiegato per ambienti con esigenze di resistenza e durabilità.

L'accesso al locale avviene attraverso una porta in legno verniciata di colore bianco. Il locale è dotato di una presa d'aria con affaccio diretto sull'intercapedine contro-terra retrostante, assicurando un minimo ricambio d'aria naturale.

Dal punto di vista impiantistico, l'unità è servita da un impianto elettrico essenziale, limitato all'illuminazione di base e a un numero minimo di prese di servizio.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 23, piano S2;

Identificato al catasto Fabbricati – fg 21 mapp 678 sub 63.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di usufrutto (1/1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è una box auto privo di affacci verso l'esterno, situata al piano seminterrato del fabbricato già descritto in precedenza.

L'accesso carrabile all'unità immobiliare oggetto di stima avviene mediante una rampa di collegamento al piano strada, direttamente fruibile da via Unità d'Italia. Le superfici interne di pareti e soffitto risultano intonacate al civile e rifinite con arenino



tinteggiato di colore bianco. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di klinker, materiale comunemente impiegato per ambienti con esigenze di resistenza e durabilità.

L'accesso al locale avviene attraverso una saracinesca basculante in metallo, esternamente di colore verde. Il locale è dotato di una presa d'aria con affaccio diretto sull'intercapedine contro-terra retrostante, assicurando un minimo ricambio d'aria naturale.

Dal punto di vista impiantistico, l'unità è servita da un impianto elettrico essenziale, limitato all'illuminazione di base e a un numero minimo di prese di servizio.

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 1 € 231.600,00 (duecentotrentunomilaseicento/00).

SCHEMA RIASSUNTIVO

LOTTO 1

Bene N° 1 – Appartamento ubicato ad Arenzano			
Ubicazione	via Unità d'Italia 41/4 piano 2;		
Dati catastali	fg 21 mapp. 715 sub 6 Categoria A/2 Classe 2	Sup. commerciale	134,04 m ²
Descrizione	L'unità immobiliare oggetto di valutazione è situata nella porzione sud del fabbricato descritto in precedenza ed è ubicata al piano secondo. L'appartamento gode di affacci sia a nord che a sud, su distacco verso gli edifici residenziali adiacenti. L'articolazione interna prevede un ingresso che introduce alla zona giorno, costituita da una cucina abitabile e da un ampio soggiorno dotato di balcone. Attraverso due disimpegni si accede alla zona notte, composta da due camere matrimoniali, una camera singola e due bagni. Una delle camere matrimoniali è provvista di balcone. Entrambi i balconi, esposti a sud, godono di una vista aperta in direzione del mare. Le finiture interne sono di buon livello qualitativo. Le pareti dei bagni e della cucina presentano un rivestimento parziale in piastrelle ceramiche. I pavimenti della cucina e dei bagni sono anch'essi realizzati in piastrelle ceramiche, mentre nei restanti ambienti è posato un pavimento in parquet di legno con disposizione a correre. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato di colore marrone; quelle delle camere da letto sono dotate di inserti in vetro smerigliato, funzionali all'illuminazione naturale del corridoio. La cucina è provvista di un serramento costituito da due ante vetrate scorrevoli. Gli infissi esterni sono realizzati in PVC con finitura effetto legno di colore marrone e sono dotati di vetrocamera e dispositivi oscuranti, costituiti da persiane alla genovese di colore verde. Il portoncino d'ingresso è in legno a singola anta ed è munito di dispositivi di blindatura. L'unità è servita da impianti tecnologici adeguati agli standard attuali. L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, assicura un'adeguata distribuzione di prese e punti luce in ogni ambiente ed è integrato da un impianto per antenna TV. Il sistema di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è di tipo centralizzato, alimentato da una caldaia condominiale, con distribuzione del calore mediante elementi radianti presenti in ogni locale. L'appartamento è inoltre dotato di un sistema multisplit per la climatizzazione estiva		
Diritto reale	Usufrutto	Quota in vendita	1/1
Stato di occupazione	Occupato dalla proprietà quale residenza		



Stato di conservazione	Lo stato manutentivo complessivo dell'unità immobiliare risulta ottimo, avendo beneficiato di interventi di manutenzione straordinaria eseguiti nell'anno 2000
Vendita soggetta a I.V.A.	NO

Bene N° 2 – Cantina ubicata ad Arenzano			
Ubicazione	via Unità d'Italia civ. 29, piano S1		
Dati catastali	fg 21 mapp. 678 sub 20 Categoria C /2 Classe 2	Sup. commerciale	10,65 m ²
Descrizione	L'unità immobiliare oggetto di valutazione è una cantina priva di affacci verso l'esterno, situata al piano seminterrato del fabbricato precedentemente descritto. Le superfici interne di pareti e soffitto, risultano intonacate al civile e rifinite con arenino tinteggiato di colore bianco. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di klinker, materiale comunemente impiegato per ambienti con esigenze di resistenza e durabilità. L'accesso al locale avviene attraverso una porta in legno verniciata di colore bianco. Il locale è dotato di una presa d'aria con affaccio diretto sull'intercapedine contro-terra retrostante, assicurando un minimo ricambio d'aria naturale. Dal punto di vista impiantistico, l'unità è servita da un impianto elettrico essenziale, limitato all'illuminazione di base e a un numero minimo di prese di servizio.		
Diritto reale	Usufrutto	Quota in vendita	1/1
Stato di occupazione	Occupato dalla proprietà		
Stato di conservazione	Lo stato di conservazione dell'immobile è complessivamente buono, valutato in relazione alla destinazione d'uso e alle caratteristiche costruttive del locale		
Vendita soggetta a I.V.A.	NO		

Bene N° 3 – Garage ubicato ad Arenzano			
Ubicazione	via Unità d'Italia civ. 23, piano S2		
Dati catastali	fg 21 mapp. 678 sub 63 Categoria C /2 Classe 2	Sup. commerciale	10,65 m ²
Descrizione	L'unità immobiliare oggetto di valutazione è una box auto privo di affacci verso l'esterno, situata al piano seminterrato del fabbricato già descritto in precedenza. L'accesso carrabile all'unità immobiliare oggetto di stima avviene mediante una rampa di collegamento al piano strada, direttamente fruibile da via Unità d'Italia. Le superfici interne di pareti e soffitto risultano intonacate al civile e rifinite con arenino tinteggiato di colore bianco. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di klinker, materiale comunemente impiegato per ambienti con esigenze di resistenza e durabilità. L'accesso al locale avviene attraverso una saracinesca basculante in metallo, esternamente di colore verde. Il locale è dotato di una presa d'aria con affaccio diretto sull'intercapedine contro-terra retrostante, assicurando un minimo ricambio d'aria naturale. Dal punto di vista impiantistico, l'unità è servita da un impianto elettrico essenziale, limitato all'illuminazione di base e a un numero minimo di prese di servizio.		
Diritto reale	Usufrutto	Quota in vendita	1/1
Stato di occupazione	Occupato dalla proprietà		
Stato di conservazione	Lo stato di conservazione dell'immobile è complessivamente buono, valutato in relazione alla destinazione d'uso e alle caratteristiche costruttive del locale		
Vendita soggetta a I.V.A.	NO		
LOTTO 1			
Prezzo a base d'asta	Prezzo a base d'asta € 231.600,00 (duecentotrentunomilaseicento/00)		

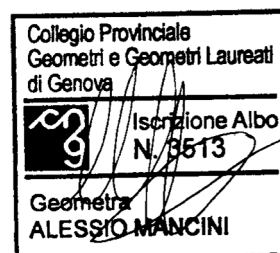
Ad espletamento dell'incarico conferitogli resta a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.



La presente relazione viene trasmessa in formato elettronico firmato digitalmente, gli originali cartacei sono a disposizione delle parti che eventualmente ne facessero richiesta, presso lo studio dello scrivente.

Chiavari li 12/02/2026

Geom. Alessio MANCINI



ELENCO ALLEGATI

- **ALLEGATO 1 Bene N° 1 - Appartamento ubicato ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 41, interno 4, piano 2°;**
 - 1A Planimetrie stato attuale e schemi calcolo;
 - 1B Documentazione catastale dell'unità immobiliare;
 - 1C Documentazione ipotecaria;
 - 1D Documentazione fotografica;
 - 1E Documentazione urbanistica;
 - 1F Atti di provenienza;
 - 1G Attestato di prestazione energetica.

- **ALLEGATO 2 Bene N° 2 – Cantina ubicata ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 29, piano S1;**
 - 2A Planimetrie stato attuale e schemi calcolo;
 - 2B Documentazione catastale dell'unità immobiliare;
 - 2C Documentazione ipotecaria;
 - 2D Documentazione fotografica;



- 2E Documentazione urbanistica;
 - 2F Atti di provenienza.
- **ALLEGATO 3 Bene N° 3 - Garage ubicato ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 23, piano S2;**
- 3A Planimetrie stato attuale e schemi calcolo;
 - 3B Documentazione catastale dell'unità immobiliare;
 - 3C Documentazione ipotecaria;
 - 3D Documentazione fotografica;
 - 3E Documentazione urbanistica;
 - 3F Atti di provenienza.