



Firmato digitalmente da PAOLO
TORRENTE
C: IT
O: DISTRETTO NOTARILE DI
GENOVA:80043770108

Studio Notarile Torrente

10/6 SALITA DI S. CATERINA - 16123 GENOVA

NOTAIO PAOLO TORRENTE

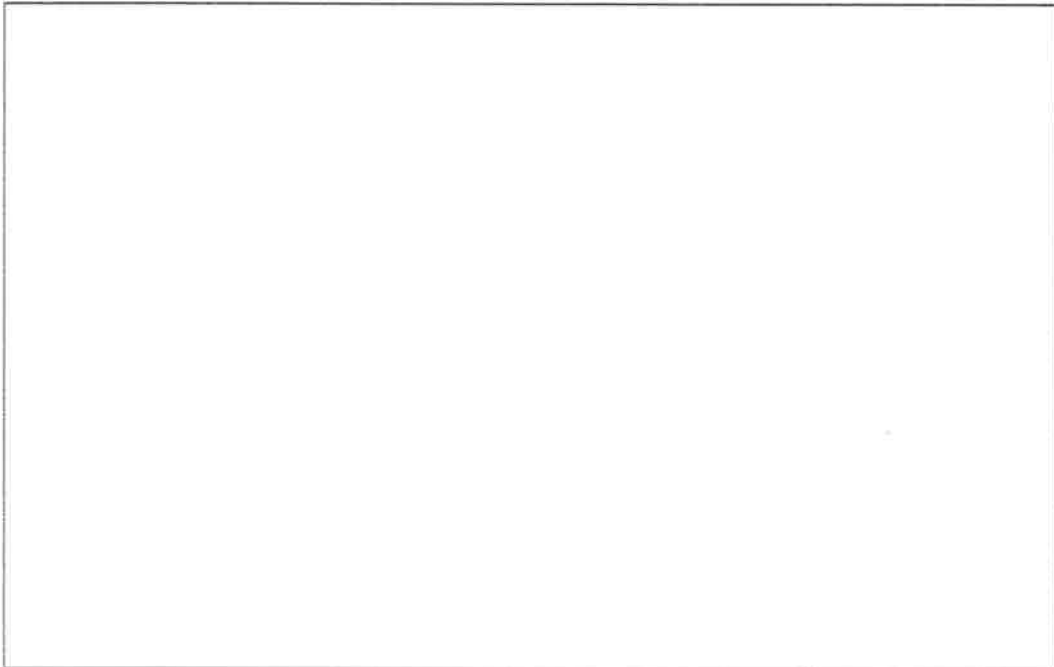
CERTIFICATO NOTARILE

Il sottoscritto Paolo Torrente, Notaio in Genova, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Genova e Chiavari, incaricato a redigere, certificato notarile relativo alla società "**SERANDA - S.R.L.**",

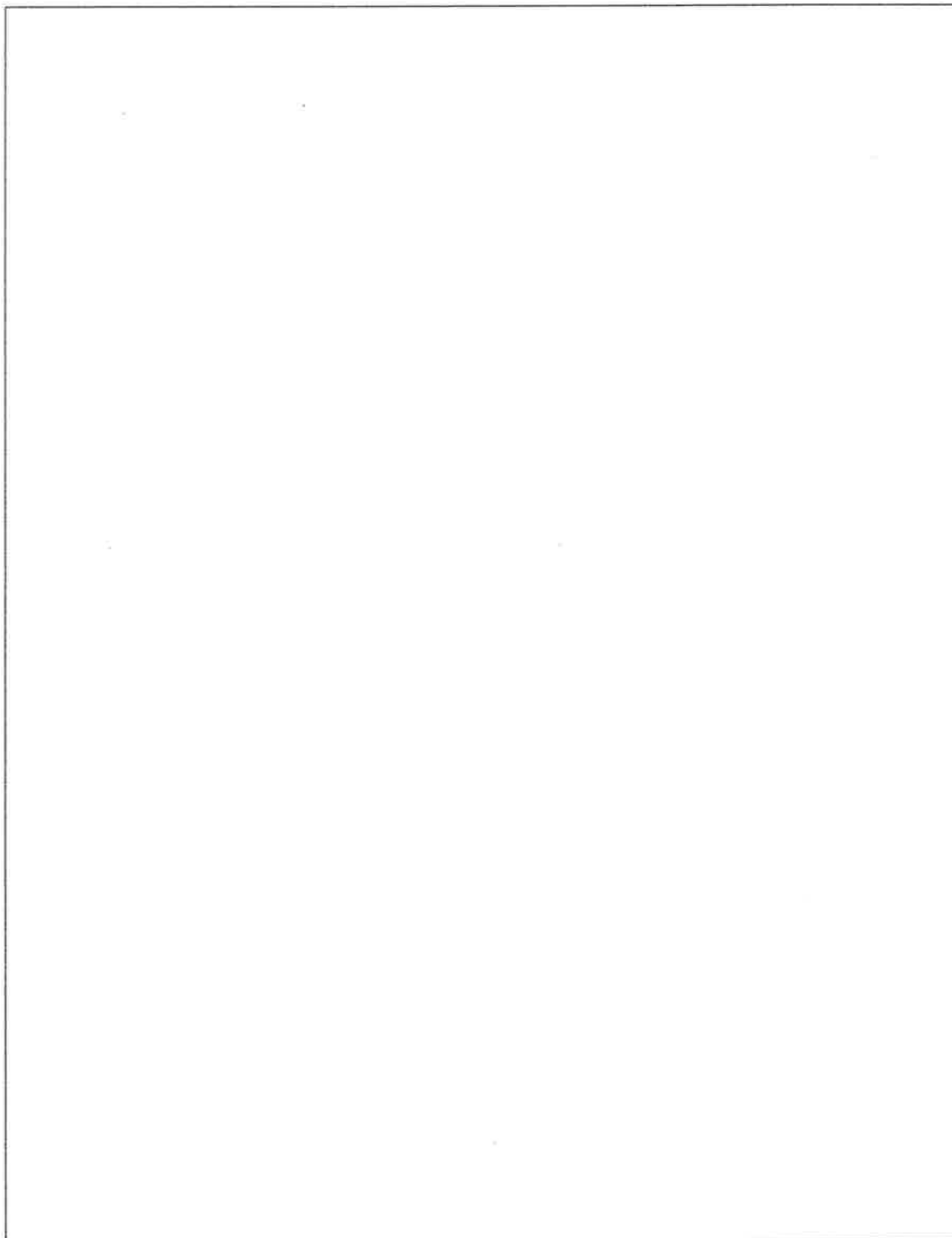
DICHIARA

sotto la sua personale responsabilità che, dall'esame dei Registri Immobiliari nonché dei titoli di proprietà e degli atti risalenti all'ultimo ventennio e dalle risultanze delle visure catastali, emerge quanto segue:

1. alla data odierna, la società "**SERANDA - S.R.L.**", con sede in Genova (GE), Via Oreste De Gaspari 47 rosso, col capitale sociale di Euro 12.480,00, codice fiscale ed iscrizione nel Registro delle Imprese di Genova numero 03833870102, risulta essere titolare dei seguenti immobili ubicati in COMUNE DI GENOVA (GE), e precisamente:



STUDIO NOTARILE TORRENTE





c) complesso immobiliare costituito da unità ad uso abitativo e locali a destinazione industriale/commerciale e ad uso deposito - magazzino, già facenti parte di un unico opificio industriale, segnato con il civico numero undici di Via Costa del Vento, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, sezione VOL, foglio 19:

- particella 261, subalterni:

-- 5, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza cata-

STUDIO NOTARILE TORRENTE

- stale 28 metri quadri, rendita catastale Euro 88,21;
- 6, cui risulta graffata la particella 262, sub. 1, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza catastale 135 metri quadri, rendita catastale Euro 425,30;
- 7, zona censuaria 2, categoria D/1, rendita catastale Euro 2.246,00;
- 8, zona censuaria 2, categoria D/1, rendita catastale Euro 2.196,00;
- 9, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza catastale 171 metri quadri, rendita catastale Euro 538,72;
- 15 (ex sub. 12), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, vani 6,5, rendita catastale Euro 302,13;
- 17 (ex sub. 12), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza catastale 104 metri quadri, rendita catastale Euro 327,64;
- 19 (ex sub. 12), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza catastale 93 metri quadri, rendita catastale Euro 292,99;
- 20 (ex sub. 12), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza catastale 15 metri quadri, rendita catastale Euro 47,26;
- 21 (ex sub. 12), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza catastale 5 metri quadri, rendita catastale Euro 15,75;
- 25 (ex 12), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza catastale 23 metri quadri, rendita catastale Euro 72,46;
- 28 (ex sub. 11), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza catastale 75 metri quadri, rendita catastale Euro 236,28;
- 29 (ex sub. 11), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza catastale 68 metri quadri, rendita catastale Euro 214,23;
- 30 (ex sub. 11), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza catastale 327 metri quadri, rendita catastale Euro 1.030,18;
- 31 (ex sub. 11), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza catastale 113 metri quadri, rendita catastale Euro 355,99;
- 32 (ex sub. 11), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza catastale 169 metri quadri, rendita catastale Euro 532,42;
- 33 (ex sub. 11), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, con-



STUDIO NOTARILE TORRENTE

sistenza catastale 22 metri quadri, rendita catastale Euro 69,31;
-- 34 (ex sub. 11), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza catastale 397 metri quadri, rendita catastale Euro 1.250,70;
-- 35 (ex sub. 11), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza catastale 30 metri quadri, rendita catastale Euro 94,51;
-- 36 (ex sub. 11), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza catastale 116 metri quadri, rendita catastale Euro 365,45;
-- 37 (ex sub. 11), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza catastale 156 metri quadri, rendita catastale Euro 491,46;
-- 38 (ex sub. 11), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 1, consistenza catastale 137 metri quadri, rendita catastale Euro 1.301,88;
-- 39 (ex sub. 11), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza catastale 15 metri quadri, rendita catastale Euro 47,26;

e particella 186, subalterno 4, cui risulta graffata la particella 431, subalterno 1, priva di categoria (ex D/1), classe e rendita.

Detto complesso immobiliare risulta altresì censito al Catasto Terreni del Comune censuario di Genova, area di enti urbani e promiscui, foglio 19, particella 261, ente urbano di are 12 e centiare 90, privo di classe e reddito e particella 991, ente urbano di are 9 e centiare 30, privo di classe e reddito.

Detti immobili facevano parte di un unico opificio industriale, come sopra precisato, già censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Genova, sezione VOL, foglio 19, particella 261, subalterno 2, cui risultava graffata la particella 186, sub. 3, e le particelle 262 e 431, categoria D/1 e dalla cui soppressione si sono, a loro volta, originate le particelle 261, subb. 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12 e le particelle 186, sub. 4, 431, sub. 1 e 262 sub 1.

Pervenuto quanto sopra descritto, nella sua originaria consistenza e

destinazione, in forza di atto vendita a rogito prenominato Notaio Francesco Bonini, in data 22 novembre 2005, repertorio notarile numero 45797/8060, registrato a Genova il 22 novembre 2005 al numero 9400, trascritto a Genova il 23 novembre 2005 al numero 42057 del registro particolare ed in forza di decreto di trasferimento immobili reso dal Tribunale di Genova - Sezione Fallimentare in data 21 ottobre 2008, R.F. numero 73/00, Rep. numero 1635, registrato a Genova il 12 novembre 2008 al numero 12472, trascritto a Genova il 31 ottobre 2008 al numero 26050 del registro particolare, nella procedura esecutiva promossa contro la società "CERUSA SPA", con sede in Masone, dichiarata fallita con sentenza del 19 maggio 2000, rep. n. 73/2000, trascritta a Genova il 29 marzo 2007 al numero 7551 del registro particolare, ad oggi non annotata di cancellazione.

A carico del suddetto complesso immobiliare, ex opificio industriale, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

* ipoteca volontaria di Euro 4.600.000,00 (quattromilioniseicentomila virgola zero zero) iscritta a Genova il 1° dicembre 2009 al numero 8099 del registro particolare, in favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.", a garanzia di un mutuo di originari Euro 2.300.000,00 (duemilionitrecentomila virgola zero zero), della durata di anni 30 (trenta);

* verbale di pignoramento immobili del 12 novembre 2020, Rep. n. 5977, trascritto in data 15 dicembre 2020 al numero 27372 del registro particolare, a favore della precitata "Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.", fino alla concorrenza di Euro 1.001.024,30 (unmilioneillevantiquattro virgola trenta), oltre interessi maturandi e spese occorrente;

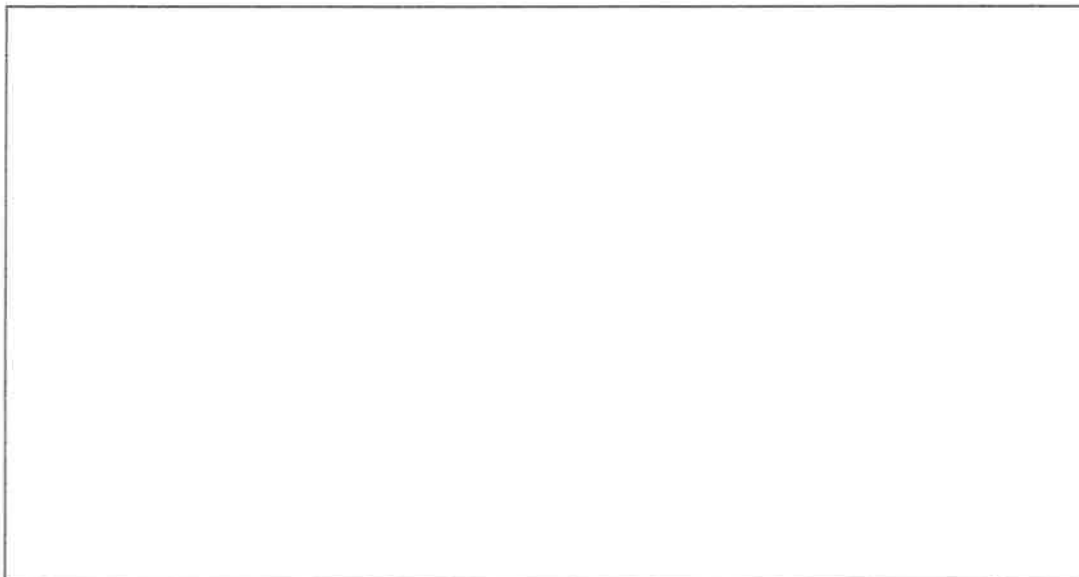


STUDIO NOTARILE TORRENTE



TEL : 010.570.43.61 - FAX: 010.570.43.91 - C.F. TRR PLA 68A20 D969G - P.I. 01171920392 - e-mail: ptorrente@notariato.it

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Torrente', located below the contact information.



f) locale ad uso magazzino, con annessa corte, in Via Costa del Vento civico PR/undici, sito al piano terra, della consistenza catastale di quindici metri quadrati, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, sezione VOL, foglio 19, particella 458, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 8, consistenza 15 metri quadri, rendita catastale Euro 139,44;

pervenuto, in forza del precitato decreto di trasferimento immobiliare reso dal Tribunale di Genova - Sezione Fallimentare, in data 21 ottobre 2008, R.F. numero 73/00, Rep. numero 1635, registrato a Genova il 12 novembre 2008 al numero 12472, trascritto a Genova il 31 ottobre 2008 al numero 26050 del registro particolare, nella procedura esecutiva promossa contro la società "CERUSA SPA", dichiarata fallita con sentenza del 19 maggio 2000, rep. n. 73/2000, trascritta a Genova il 29 marzo 2007 al numero 7551 del registro particolare, ad oggi non annotata di cancellazione.

e

STUDIO NOTARILE TORRENTE

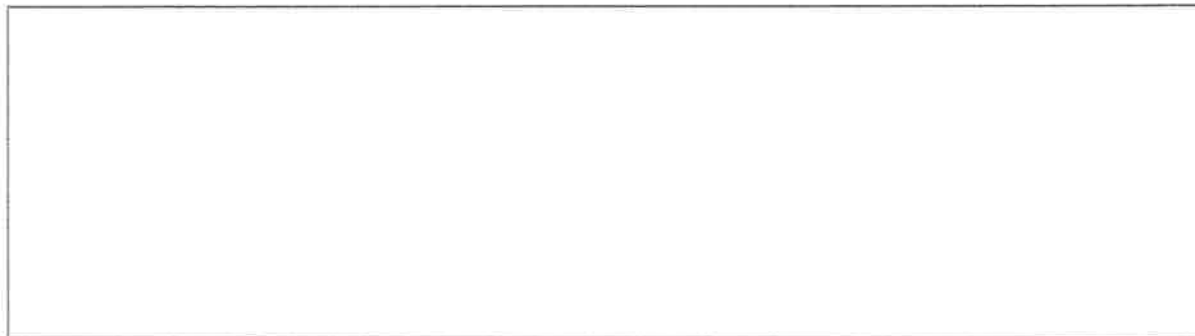
a carico del suddetto immobile non sussistono iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli;

g) locale ad uso deposito-magazzino, con annessa corte, in Via Costa del Vento civico PR/undici, della consistenza catastale di trenta metri quadrati, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, sezione VOL, foglio 19, particella 819 (ex 454), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 8, consistenza 30 metri quadri, rendita catastale Euro 278,89;

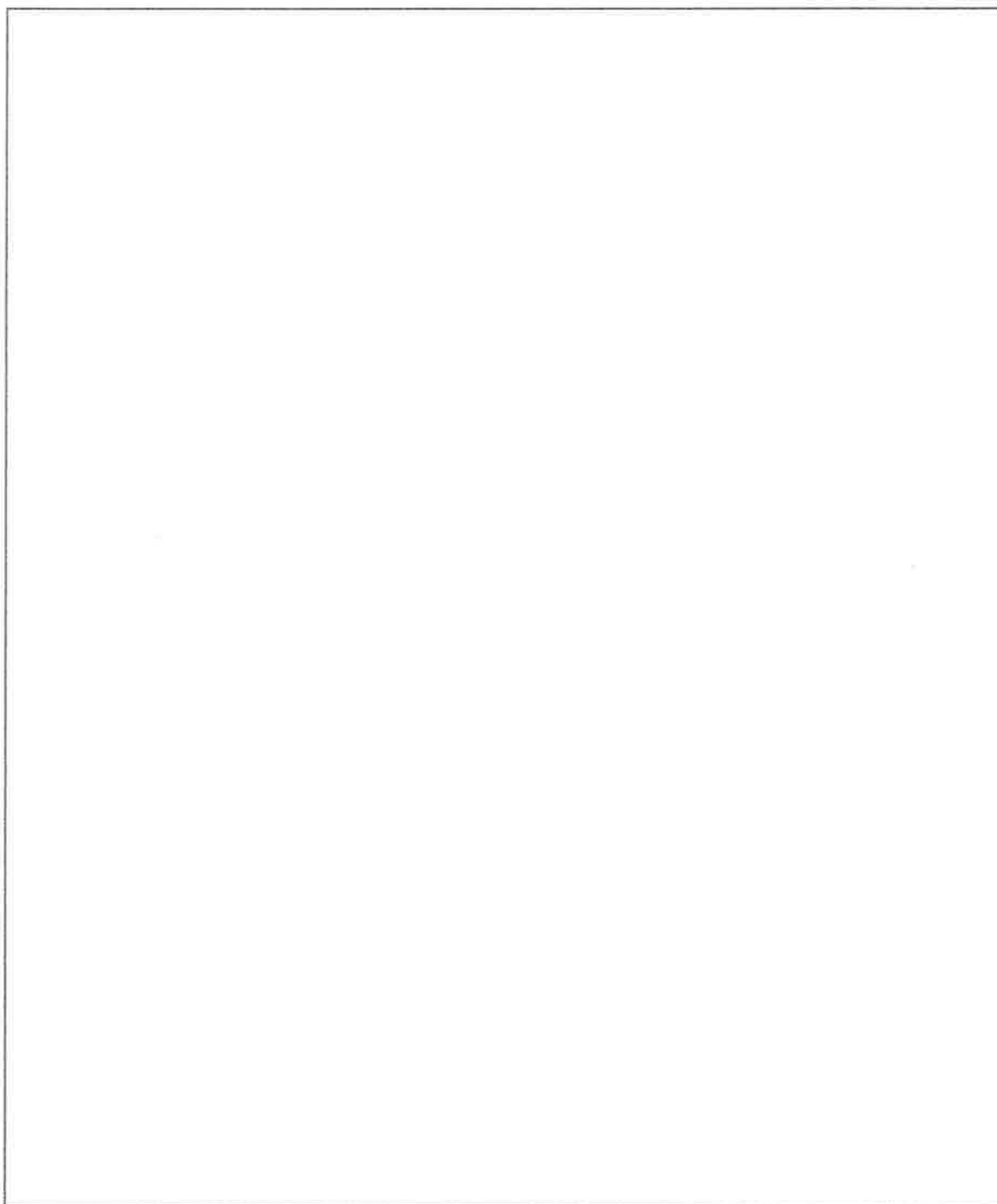
pervenuto, in forza del precitato decreto di trasferimento immobiliare reso dal Tribunale di Genova - Sezione Fallimentare, in data 21 ottobre 2008, R.F. numero 73/00, Rep. numero 1635, registrato a Genova il 12 novembre 2008 al numero 12472, trascritto a Genova il 31 ottobre 2008 al numero 26050 del registro particolare, nella procedura esecutiva promossa contro la società "CERUSA SPA", dichiarata fallita con sentenza del 19 maggio 2000, rep. n. 73/2000, trascritta a Genova il 29 marzo 2007 al numero 7551 del registro particolare, ad oggi non annotata di cancellazione;

e

a carico del suddetto immobile non sussistono iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli;



STUDIO NOTARILE TORRENTE



STUDIO NOTARILE TORRENTE



j) terreni di varia natura censiti al Catasto Terreni del Comune di Genova, sezione 2 (B), foglio 19, particelle:

- 1095 (ex 183), **prato**, classe 3, ca 25, Reddito Dominicale Euro 0,02, Reddito Agrario Euro 0,06;
- 419, **bosco ceduo**, classe 2, are 30 ca 20, Reddito Dominicale Euro 2,34, Reddito Agrario Euro 0,62;
- 1063 (ex 815), **prato arborato**, classe 2, are 31 ca 20, Reddito Dominicale Euro 4,03, Reddito Agrario Euro 5,64;
- 1064 (ex 815), **prato arborato**, classe 2, ca 61, Reddito Dominicale Euro 0,08, Reddito Agrario Euro 0,11;
- 1065 (ex 815), **prato arborato**, classe 2, ca 47, Reddito Dominicale Euro 0,06, Reddito Agrario Euro 0,08;
- 1066 (ex 817), **prato**, classe 3, are 11 ca 94, Reddito Dominicale Euro 0,99, Reddito Agrario Euro 2,77;
- 1068 (ex 817), **prato**, classe 3, are 7 ca 37, Reddito Dominicale Euro 0,61, Reddito Agrario Euro 1,71;
- 1070 (ex 817), **prato**, classe 3, are 4 ca 65, Reddito Dominicale Euro 0,38, Reddito Agrario Euro 1,08;
- 1071 (ex 817), **prato**, classe 3, are 3 ca 24, Reddito Dominicale Euro 0,27, Reddito Agrario Euro 0,75;
- 1072 (ex 817), **prato**, classe 3, are 2 ca 6, Reddito Dominicale Euro 0,17, Reddito Agrario Euro 0,48;
- 1073 (ex 817), **prato**, classe 3, ca 10, Reddito Dominicale Euro 0,01, Reddito Agrario Euro 0,02;
- 1074 (ex 183), **prato**, classe 3, are 12 ca 30, Reddito Dominicale Euro 1,02, Reddito Agrario Euro 2,86;
- 1075 (ex 183), **prato**, classe 3, are 2 ca 23, Reddito Dominicale Euro 0,18, Reddito Agrario Euro 0,52;
- 1097 (ex 817), **prato**, classe 3, ca 4, Reddito Dominicale Euro 0,01, Reddito Agrario Euro 0,01;

STUDIO NOTARILE TORRENTE

-- 1098 (ex 817), prato, classe 3, ca 8, Reddito Dominicale Euro 0,01, Reddito Agrario Euro 0,02;

e locale ad uso magazzino-deposito, con annessa corte, alla Via Cro-
sa del Vento civico PR/11, della consistenza catastale di tre metri
quadrati, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, sezio-
ne VOL, foglio 19, particella 816, zona censuaria 2, categoria C/2,
classe 8, consistenza 3 metri quadri, rendita catastale Euro 27,89;

pervenuti, in forza del precitato decreto di trasferimento immobiliare reso dal Tribunale di Genova - Sezione Fallimentare, reso dal Tribunale di Genova - Sezione Fallimentare, in data 21 ottobre 2008, R.F. numero 73/00, Rep. numero 1635, registrato a Genova il 12 novembre 2008 al numero 12472, trascritto a Genova il 31 ottobre 2008 al numero 26050 del registro particolare, nella procedura esecutiva promossa contro la società "CERUSA SPA", dichiarata fallita con sentenza del 19 maggio 2000, rep. n. 73/2000, trascritta a Genova il 29 marzo 2007 al numero 7551 del registro particolare, ad oggi non annotata di cancellazione;

e

a carico dei suddetti immobili non gravano formalità pregiudizievoli;

2. i beni predetti sono interessati inoltre dalle seguenti servitù e convenzioni urbanistiche, e precisamente:



-- in relazione al complesso edilizio di cui alla lettera c) sito alla Via Costa del Vento undici, **Convenzione edilizia** sottoscritta con il Comune di Genova, nell'ambito del progetto unitario di riqualificazione urbana ed ambientale per il recupero di un organismo edilizio, ex cartiera, a funzioni residenziali e la realizzazione di parcheggi privati e di spazi pubblici, con parziali demolizioni e accantonamento S.A., in forza di atto a rogito precitato Notaio Francesco Bonini in data 10 febbraio 2006, repertorio notarile numero 46427/8283, trascritto a Genova il 15 febbraio 2006 al numero 4647 del registro particolare, **parzialmente modificata con successiva Convenzione**, sottoscritta con atto a rogito precitato Notaio Mario Bonini in data 7 aprile 2014, repertorio notarile numero 4414/3265, registrato a Genova il 7 aprile 2014 al numero 4974, trascritto a Genova in data 8 aprile 2014 al numero 6442 del registro particolare;

3. gli immobili in oggetto non sono oggetto di tutela prevista da decreto legislativo n. 42/2004 (codice dei beni culturali e del paesaggio).

La presente dichiarazione fa stato al giorno 6 ottobre 2025 per quanto riguarda le iscrizioni e al giorno 6 ottobre 2025 per quanto riguarda le trascrizioni.

STUDIO NOTARILE TORRENTE

DATA

Genova, 6 ottobre 2025.

SIGILLO



FIRMA

Paolo Sorrento Notaro