

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA  
SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI  
R.F. N. 39/2021  
FALLIMENTO [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ROBERTA BRERA

CURATORE: DOTT. FILIPPO PONGIGLIONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

*Ricognizione del patrimonio immobiliare intestato alla fallita [REDACTED]  
accertamento del più probabile valore di realizzo*

Il sottoscritto Arch. Roberto Gaddoni, con Studio in Genova, Via Cesare Battisti 7/1b, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al n. 3601, ha ricevuto l'incarico dalla Curatela del fallimento [REDACTED] di effettuare la ricognizione e successiva stima del più probabile valore di realizzo - in ipotesi di vendita fallimentare - del patrimonio immobiliare (costituito da appezzamenti di terreno) riconducibili alla società [REDACTED]

Trattasi di alcuni appezzamenti di terreno siti nel comune di Recco non contigui fra di loro (ad eccezione di sole due particelle), ubicati in siti non agevoli e/o difficilmente accessibili.

L'incarico ha come fine l'accertamento della sussistenza del valore di realizzo dei beni e, laddove riscontrato, l'indicazione di un prezzo di asta adeguato e coerente al mercato immobiliare attuale.

Diversamente, qualora non venisse riscontrato un valore economico dei beni, verranno esplicitati gli elementi e le condizioni che comportano l'assenza di valore, circostanza che giustifica la rinuncia all'acquisizione degli asset all'attivo fallimentare ex art. 104 ter, co. 8, L.F. stante l'antieconomicità per la Procedura.

La presente relazione viene rilasciata a seguito delle indagini, sopralluoghi ed accertamenti svolti, anche con l'amministrazione locale, nonché sulla base degli elementi raccolti.

[REDACTED] - [gaddoni@panet.it](mailto:gaddoni@panet.it) - [roberto.gaddoni@archiworldpec.it](mailto:roberto.gaddoni@archiworldpec.it)

**1. Consistenze Immobiliari in capo alla società fallita**

Qui a seguire l'elenco degli immobili (terreni) intestati alla fallita, con i relativi identificativi catastali:

| Catasto | Titolarità | Ubicazione | Foglio | Particella | Classamento | Classe | Consistenza | Rendita |
|---------|------------|------------|--------|------------|-------------|--------|-------------|---------|
|---------|------------|------------|--------|------------|-------------|--------|-------------|---------|

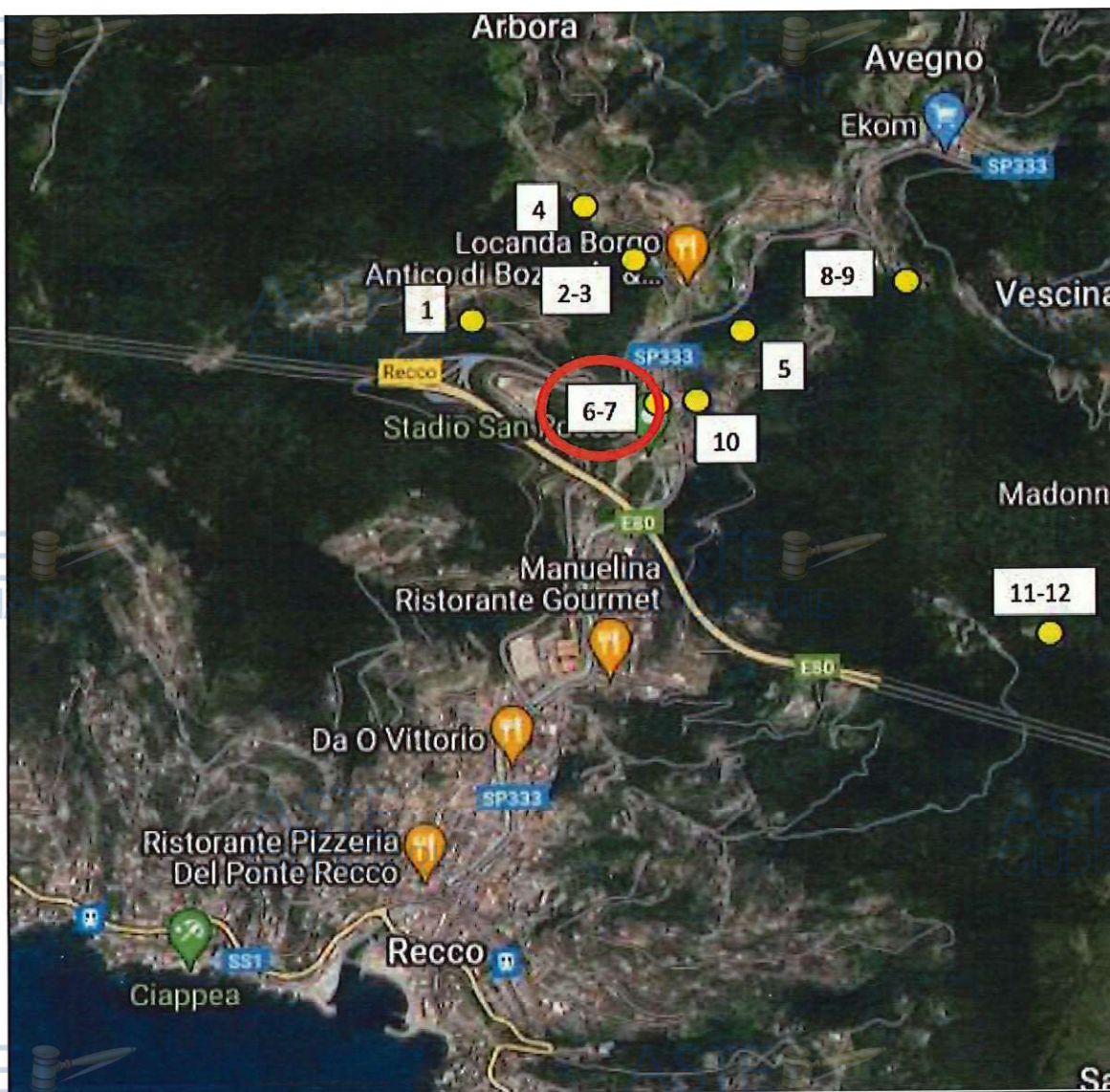
ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE*quattro*ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

|   |                   |            |   |     |             |    |      |                                      |
|---|-------------------|------------|---|-----|-------------|----|------|--------------------------------------|
| T | Proprietà per 1/1 | RECCO (GE) | 2 | 209 | ORTO IRRIG  | 03 | 770  | R.D. Euro: 15,11<br>R.A. Euro: 10,54 |
| T | Proprietà per 1/1 | RECCO (GE) | 2 | 210 | SEMIN ARBOR | 02 | 1310 | R.D. Euro: 11,50<br>R.A. Euro: 10,15 |

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE*quattro*ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

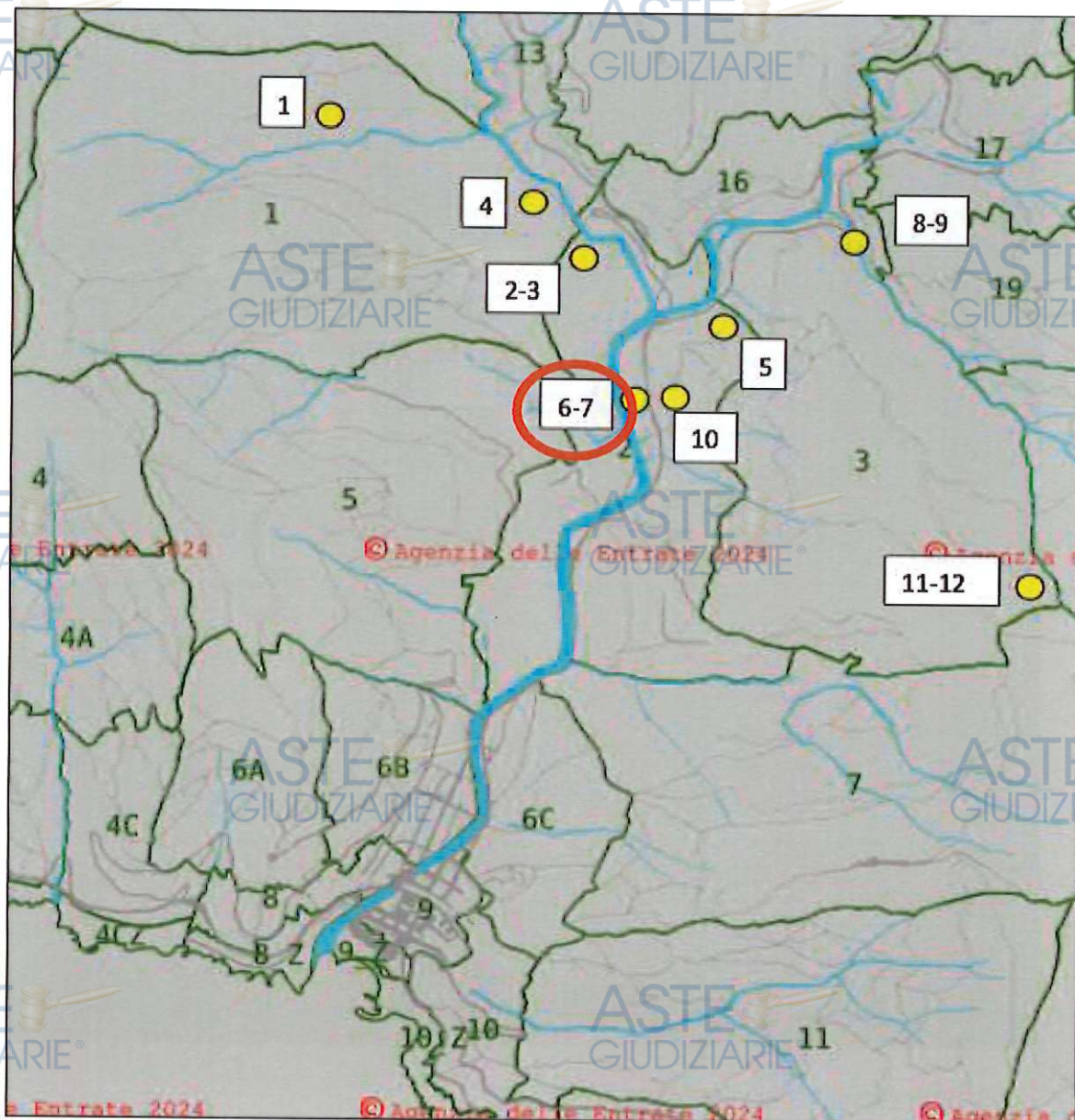
Per meglio individuare l'esatta posizione dei singoli appezzamenti, si riporta di seguito una rappresentazione grafica d'insieme: fotografica (prima immagine) e cartografica (seconda immagine) estratta dal sito [www.mappecatasto.it](http://www.mappecatasto.it) basato sulla cartografia disponibile dall'Agenzia delle Entrate.

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE*quattro*ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE



Fonte <https://www.google.com/maps>

*anuns*



Fonte: <https://www.mappecatasto.it>

#### Ubicazione delle singole porzioni di terreni:

Di seguito vengono individuate le ubicazioni delle singole particelle per come numerate nelle precedenti tavole grafiche, che non risultano attigue tra loro:

6-7 in posizione parallela alla via di San Rocco civ. 70-78, lato sinistro salendo verso Uscio;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Quarta*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*over*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*OWNERS*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*omissis*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

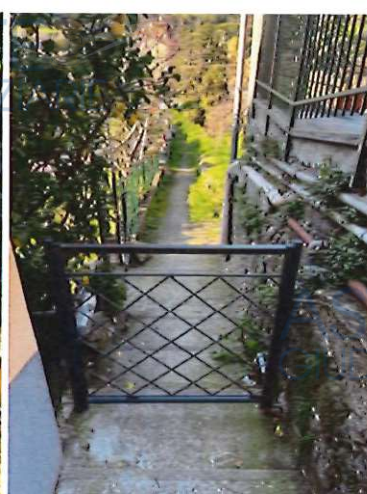
ASTE  
GIUDIZIARIE®

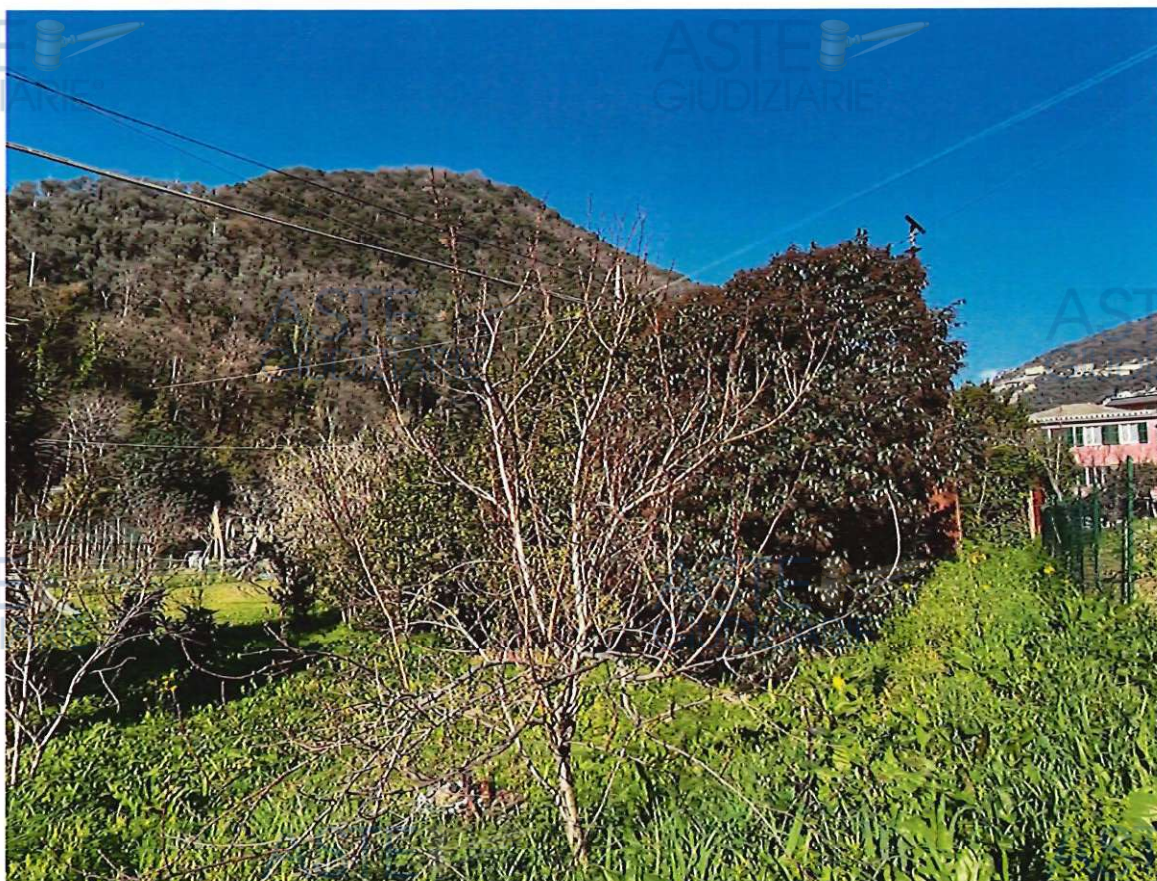
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Omnibus*













ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*omnisus*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*gaddoni*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*omissis*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
*gaddoni*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*gaddoni*

## Ubicazione delle particelle rispetto al Catasto Terreni

### Riepilogo

Data: 09/02/2022 11:12:48

Provincia: GENOVA

Tipo soggetto: Persona giuridica

Ult. Aggiornamento: 08/02/2022

Codice fiscale: [REDACTED]

Catasto: Terreni

**Avvertenza:** eventuali incongruenze o incompletezze dei risultati della ricerca possono essere segnalati al servizio WEB di [Contact Center](#) o all'ufficio provinciale di pertinenza.

| Titolarità | Comune | Foglio | Particella | Sub | Qualità | Classe | ha - are - ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Altri Dati |
|------------|--------|--------|------------|-----|---------|--------|---------------|--------------------|-----------------|------------|
|------------|--------|--------|------------|-----|---------|--------|---------------|--------------------|-----------------|------------|

|                    |            |   |     |  |             |    |      |             |             |  |
|--------------------|------------|---|-----|--|-------------|----|------|-------------|-------------|--|
| Proprieta' per 1/1 | RECCO Sez. | 2 | 209 |  | ORTO IRR/G  | 03 | 770  | Euro: 15,11 | Euro: 10,54 |  |
| Proprieta' per 1/1 | RECCO Sez. | 2 | 210 |  | SEMIN ARBOR | 02 | 1310 | Euro: 11,50 | Euro: 10,15 |  |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

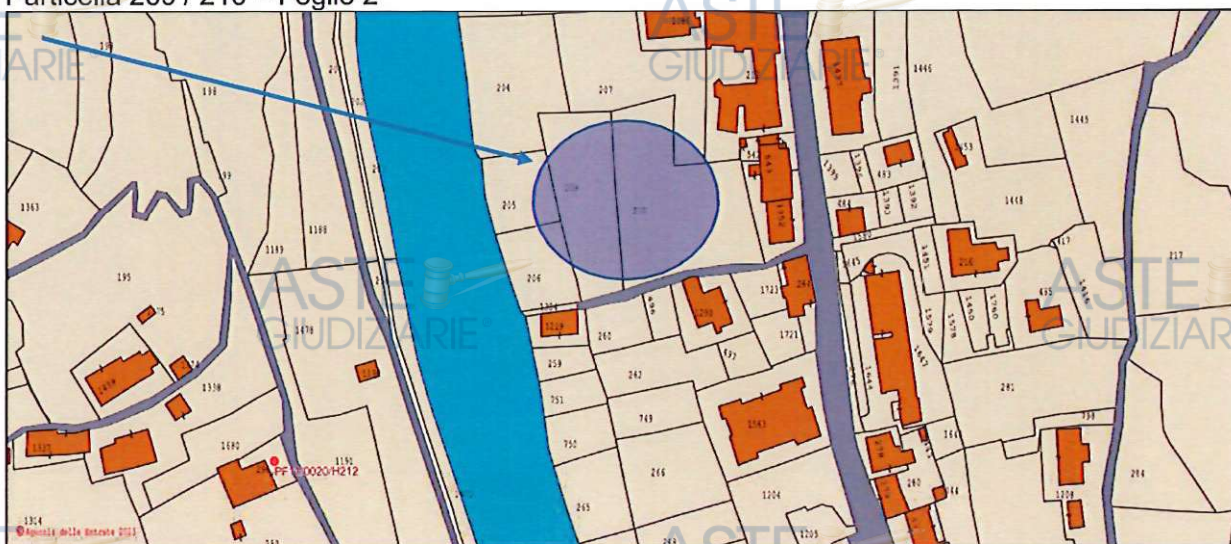
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*causis*

## **2. Attività svolta**

Di seguito vengono sintetizzate le attività svolte dallo scrivente al fine delle attività di ricognizione ed estimative del patrimonio immobiliare:

- acquisizione della documentazione disponibile relativa ai terreni e all'iniziativa immobiliare che la fallita [REDACTED] aveva originariamente avviato;
- sopralluogo presso i terreni con il liquidatore della fallita ed acquisizione di informazioni circa l'iniziativa immobiliare intrapresa e all'attuale stato;
- accessi presso le Banche Dati dell'Agenzia delle Entrate (Catasto Terreni, Regioni Agrarie, etc. e quant'altro occorrente, visura Ipotecaria compresa);
- ricerche documentali e successivo sopralluogo in corrispondenza delle particelle per constatarne l'attuale stato conservativo;
- sopralluogo alla presenza dei Funzionari del Comune di Recco e del Curatore al fine di riscontrare lo stato dei beni, con particolare riferimento alle particelle n.209 e 210;
- richiesto e successivamente acquisito copia del C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) relativo a tutte le aree riconducibili la proprietà;
- acquisite informazioni relative le più probabili valutazioni di mercato presso referenti di zona, al fine di determinare una verosimile valorizzazione dei terreni.

## **3. Descrizione degli immobili**

I beni oggetto di valutazione sono rappresentati da appezzamenti di terreno ubicati nel comune di Recco, non attigui tra loro, in siti difficilmente accessibili ed in parte situati su terreni scoscesi. Sulla base dei sopralluoghi svolti, è stato possibile riscontrare che la maggior parte delle destinazioni d'uso riconducibili alle singole particelle sia nel frattempo mutato rispetto alla loro precedente destinazione oggi indicata al Catasto Terreni.

La precedente destinazione d'uso non è più corrispondente al vero e, conseguentemente, partendo dalla tabella riepilogativa originaria, è stato possibile "aggiornarla" mediante l'inserimento di una nuova colonna, nella quale poter indicare l'attuale effettivo stato dei luoghi.

Tranne le n.2 particelle, riconducibili al Foglio 2, n. 209 e 210, che si presentano in posizione attigua tra loro, su terreno pressoché pianeggiante, tutte le altre sono rappresentate da singoli appezzamenti, di modeste dimensioni, ubicate in posizioni lontane tra loro, in siti difficilmente accessibili ed in parte interclusi. Tali caratteristiche rendono i beni privi di qualsiasi valore economico ed appetibilità commerciale.

Per tale ragione, si procede alla stima del più probabile valore di mercato, per le sole particelle presenti al Foglio 2, particella n.209 e 210 (evidenziate in verde nella tabella sotto riportata).

#### Riepilogo delle particelle allo stato attuale

| Catasto | Titolarità | Ubicazione | Fg. | Part. | Classamento | STATO DI FATTO | Cl. | Consistenza | Rendita                              |
|---------|------------|------------|-----|-------|-------------|----------------|-----|-------------|--------------------------------------|
| T       | Proprieta' | RECCO (GE) | 2   | 209   | ORTO IRRIG  | ORTO IRRIG     | 03  | 770         | R.D. Euro: 15,11<br>R.A. Euro: 10,54 |
| T       | Proprieta' | RECCO (GE) | 2   | 210   | SEMIN ARBOR | SEMIN ARBOR    | 02  | 1310        | R.D. Euro: 11,50<br>R.A. Euro: 10,15 |

#### 4. Situazione Catastale

Si riportano di seguito:

- Visura catastale
- planimetrie catasto Terreni

**Visura attuale sintetica per soggetto**  
Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2025

**Genzia entrate**  
Direzione Provinciale di Genova  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 03/02/2025 Ora: 16.06.41 pag: 1 Segue  
Visura n.: T361947/2025

Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di GENOVA

| DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |                |                |        | ALTRE INFORMAZIONI                      |                                      |                                        |
|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|----------------|----------------|--------|-----------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|
| N.                  | Foglio | Particella | Sub | Porz.               | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz. | Reddito                                 | Dati derivanti da                    | Dati Ulteriori                         |
| 1                   | 2      | 209        |     | -                   | ORTO IRRIG 03  | 07 70          |        | Dominicale<br>Euro 15,11<br>Lire 29.260 | Agrario<br>Euro 10,54<br>Lire 20.405 | Impianto meccanografico del 03/11/1976 |

**Totale: Superficie .07.70 Redditi: Dominicale Euro 15,11 Agrario Euro 10,54**

**Visura attuale sintetica per soggetto**  
Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2025

Intestazione degli immobili indicati al n.2

| N.                |  | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI<br>(1) Proprietà 1/1 |
|-------------------|--|-----------------|----------------|--------------------------------------------|
| 1                 |  |                 |                |                                            |
| DATI DERIVANTI DA |  |                 |                |                                            |

3. Immobili siti nel Comune di RECCO (Codice H212) Catasto dei Terreni

| DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |                |                             | ALTRE INFORMAZIONI |                   |                |
|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|----------------|-----------------------------|--------------------|-------------------|----------------|
| N.                  | Foglio | Particella | Sub | Porz                | Qualità Classe | Superficie(m²)<br>ha are ca | Deduz.             | Dati derivanti da | Dati Ulteriori |

|   |   |     |  |   |                |    |    |                           |                                        |
|---|---|-----|--|---|----------------|----|----|---------------------------|----------------------------------------|
| 6 | 2 | 210 |  | - | SEMIN ARBOR 02 | 13 | 10 | Euro 10,15<br>Lire 19,650 | Impianto meccanografico del 03/11/1976 |
|---|---|-----|--|---|----------------|----|----|---------------------------|----------------------------------------|

Intestazione degli immobili indicati al n.3

| DATI ANAGRAFICI |   | DATI DERIVANTI DA |    | CODICE FISCALE |    | DIRITTI E ONERI REALI |     |
|-----------------|---|-------------------|----|----------------|----|-----------------------|-----|
| N.              | 1 | AI                | AI | AI             | AI | (1) Proprietà         | 1/1 |

Totale Generale: Superficie 2.41.70 Redditi: Dominicale Euro 55,00 Agrario Euro 38,93

Unità immobiliari n. 12

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Visura attuale sintetica per soggetto  
Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2025

Data: 03/02/2025 Ora: 16.06.41 pag: 3 Fine  
Visura n.: T361947/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*curius*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

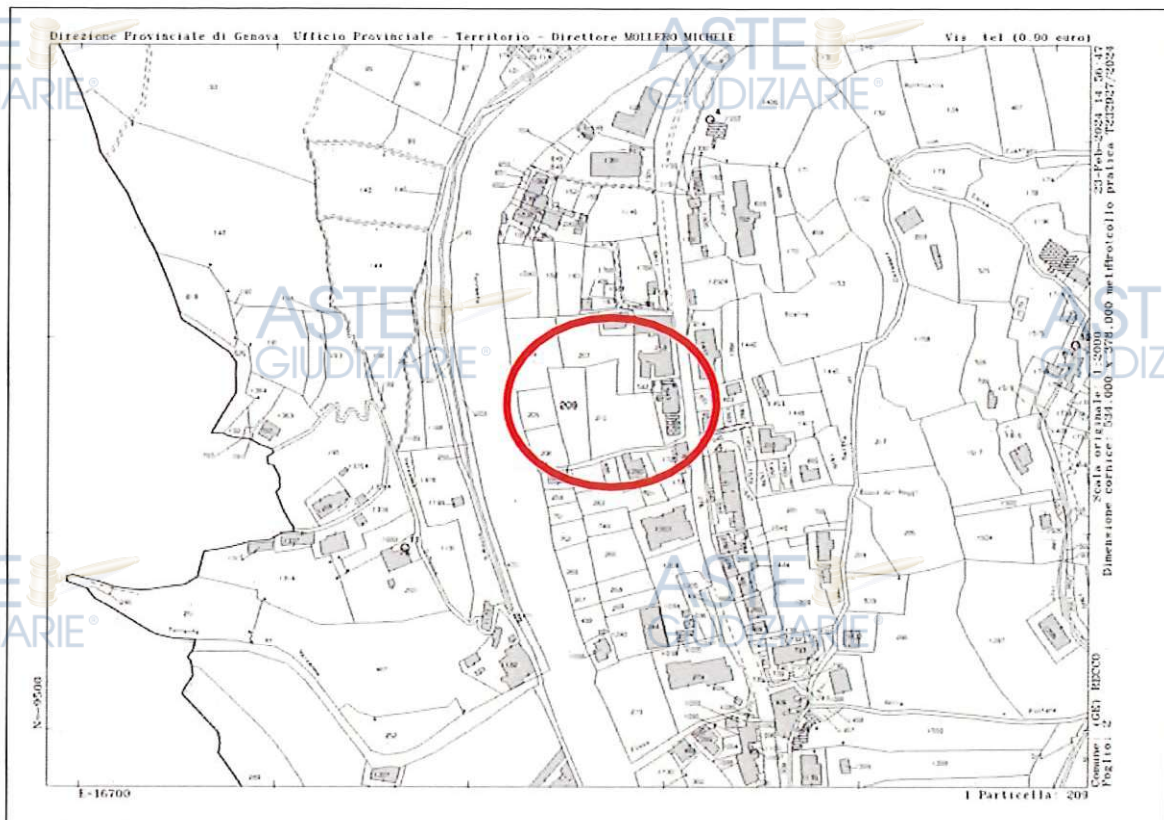
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*curia*



*quissus*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*ausus*

## 5. Situazione Ipotecaria

L'indagine ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei RR.II di Genova ha evidenziato le seguenti formalità in carico alla Società ed ai cespiti oggetto di perizia:

### **Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/07/2003 [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in RECCO(GE) SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/07/2003 - [REDACTED]

TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in RECCO(GE) SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
CONDIZIONATO

Immobili siti in RECCO(GE) SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1680 del 18/03/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 985 del 07/02/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1758 del 04/03/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 3395 del 22/04/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 6613 del 16/09/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 7958 del 19/10/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 8973 del 24/11/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 3885 del 17/06/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 6017 del 13/11/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 1950 del 26/05/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

11. Iscrizione n. 1222 del 31/03/2023

4. TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in RECCO(GE) SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/12/ [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in RECCO(GE) SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2004 [REDACTED]

ATTO

TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in RECCO(GE) SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/08/2004 - [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in RECCO(GE) SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/08/2004 - [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in RECCO(GE) SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/02/2005 - [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in RECCO(GE) SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2005 - [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in RECCO(GE) SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/06/2005 - [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in RECCO(GE) SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2005 - [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in RECCO(GE) SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/02/2006 - [REDACTED]  
[REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in RECCO(GE) SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

14. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/01/2008 - [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in RECCO(GE) SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/06/2009 - [REDACTED]  
[REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in RECCO(GE) SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

16. ISCRIZIONE CONTRO del 31/03/2023 - [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE  
A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO**

Immobili siti in RECCO(GE) SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*ausp*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*aut. Min.*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*curia*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*cur. M. S.*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*quinta*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 6. Criterio di stima

Per i motivi sopra indicati, le uniche due particelle suscettibili di valorizzazione economica risultano quelle riconducibili rispettivamente al Foglio 2 part. 290 e 210.

Le restanti particelle non presentano alcun valore economico; si ritengono pertanto integrati i presupposti per la non acquisizione all'attivo fallimentare ai sensi dell'art. 104 ter, co. 8, L.F.

Considerata la tipologia di beni oggetto di stima, ai fini della valutazione dei terreni al Foglio 2 part. 290 e 210 lo scrivente ha adottato i valori riportati nella tabella dall'Agenzia delle Entrate, "Valori Agricoli Medi della provincia di Genova", "Regione Agraria 8", non riscontrando beni in vendita assimilabili a quelli di pertinenza della Procedura e non potendo quindi svolgere analisi comparativa di mercato.

La tabella, pur presentando data riconducibile all'anno 2014, mantiene ad oggi invariati i valori medi di riferimento tramite i quali è possibile individuare il più probabile valore di mercato medio, riconducibile agli appezzamenti in oggetto.

| Catasto | Titolarità | Ubicazione | Fg | Part. | Classamento | Classamento  | Classe | Cons. | Rendita                              |
|---------|------------|------------|----|-------|-------------|--------------|--------|-------|--------------------------------------|
| T       | Proprieta' | RECCO (GE) | 2  | 209   | ORTO IRRIG  | ORTO IRRIGUO | 02     | 770   | R.D. Euro: 15,11<br>R.A. Euro: 10,54 |
| T       | Proprieta' | RECCO (GE) | 2  | 210   | SEMIN ARBOR | SEMIN ARBOR  | 02     | 1310  | R.D. Euro: 11,50<br>R.A. Euro: 10,15 |

**agenzia entrate**

**ASTE GIUDIZIARIE**

Ufficio provinciale di GENOVA  
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 02/05/2024  
Ora: 11.16.25

Annualità 2014

Dati Previsionamento Commissione Provinciale  
n. - del -

Pubblicazione sul BUR  
n. - del -

| REGIONE AGRARIA N° 7<br>COLLINE DELL'ALTO LAVAGNA<br>Comuni di: BARGAGLI, CIGAGNA, COREGLIA LIGURE, DAVAGNA, LUMARZO, TRIBOGNA, USCIO |                           |           |                        |                         | REGIONE AGRARIA N° 8<br>COLLINE LITORANEE DI CHIAVARI<br>Comuni di: AVEGNO, CAMOGLI, CARASCO, CHIAVARI, COGORNO, LAVAGNA, LEVI, MONEGLIA, FIEVE LIGURE, FORTOFINO, RAPALLO, RECCO, SANTA MARGHERITA LIGURE, SESTRI LEVANTE, SORI, ZOAGLI |           |                        |                         |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------|------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|-------------------------|--|
| COLTURE                                                                                                                               | Valore Agricolo (Euro/Ha) | Sup. > 5% | Cultura più redditizia | Informazioni aggiuntive | Valore Agricolo (Euro/Ha)                                                                                                                                                                                                                | Sup. > 5% | Cultura più redditizia | Informazioni aggiuntive |  |
| AGRUMETO                                                                                                                              |                           |           |                        |                         | 82631                                                                                                                                                                                                                                    |           |                        |                         |  |
| BOSCO CEDUO                                                                                                                           | 4486                      |           |                        |                         | 4486                                                                                                                                                                                                                                     |           |                        |                         |  |
| BOSCO D'ALTO FUSTO                                                                                                                    | 7388                      |           |                        |                         | 7388                                                                                                                                                                                                                                     |           |                        |                         |  |
| BOSCO MISTO                                                                                                                           | 5871                      |           |                        |                         | 5871                                                                                                                                                                                                                                     |           |                        |                         |  |
| CANNETO                                                                                                                               | 15501                     |           |                        |                         | 15501                                                                                                                                                                                                                                    |           |                        |                         |  |
| CASTAGNETO DA FRUTTO                                                                                                                  | 7520                      |           |                        |                         | 7520                                                                                                                                                                                                                                     |           |                        |                         |  |
| FRUTTETO                                                                                                                              |                           |           |                        |                         | 61925                                                                                                                                                                                                                                    |           |                        |                         |  |
| INCOLTO PRODUTTIVO                                                                                                                    | 2649                      |           |                        |                         | 2649                                                                                                                                                                                                                                     |           |                        |                         |  |
| INCOLTO STERILE                                                                                                                       | 1914                      |           |                        |                         | 1914                                                                                                                                                                                                                                     |           |                        |                         |  |
| NOCCIOLETO                                                                                                                            |                           |           |                        |                         | 25853                                                                                                                                                                                                                                    |           |                        |                         |  |
| ORTO                                                                                                                                  |                           |           |                        |                         | 39568                                                                                                                                                                                                                                    |           |                        |                         |  |
| ORTO IRRIGUO                                                                                                                          |                           |           |                        |                         | 147387                                                                                                                                                                                                                                   |           |                        |                         |  |
| ORTO IRRIGUO FIORI                                                                                                                    |                           |           |                        |                         | 215179                                                                                                                                                                                                                                   |           |                        |                         |  |
| PASCOLO                                                                                                                               | 4355                      |           |                        |                         | 4355                                                                                                                                                                                                                                     |           |                        |                         |  |
| PASCOLO ARBORATO                                                                                                                      | 4158                      |           |                        |                         |                                                                                                                                                                                                                                          |           |                        |                         |  |
| PASCOLO CESPUGLIATO                                                                                                                   | 4355                      |           |                        |                         | 4355                                                                                                                                                                                                                                     |           |                        |                         |  |
| FRATO                                                                                                                                 | 7982                      |           |                        |                         | 7982                                                                                                                                                                                                                                     |           |                        |                         |  |
| FRATO ARBORATO                                                                                                                        | 9564                      |           |                        |                         | 11147                                                                                                                                                                                                                                    |           |                        |                         |  |
| SEMINATIVO                                                                                                                            | 15501                     |           |                        |                         | 16423                                                                                                                                                                                                                                    |           |                        |                         |  |
| SEMINATIVO ARBORATO                                                                                                                   | 31326                     | SI        | SI                     |                         | 28029                                                                                                                                                                                                                                    |           |                        |                         |  |
| SEMINATIVO IRRIGUO                                                                                                                    | 30203                     |           |                        |                         | 44250                                                                                                                                                                                                                                    |           |                        |                         |  |

Pagina 6 di 7

Pagina 6 di 7

### Particella 209

Orto Irriguo:  $(147387 : 10.000) \times 770 \text{ mq} = 14,74 \text{ €/m} \times 770 \text{ mq} = 11.349,80 \text{ €}$

Particella 210

Seminativo Arborato:  $(28029 : 10.000) \times 1310 \text{ mq} = 2,80 \text{ €/m} \times 1310 \text{ mq} = 3668,00 \text{ €}$

Pertanto:  $11.349,80 \text{ €} + 3.668,00 \text{ €} = \underline{15.017,80 \text{ €}}$

**Il valore di realizzo due particelle (n. 209 e n. 210), in ipotesi di vendita in un contesto liquidatorio giudiziale, può pertanto essere stimato ed arrotondato nell'importo di 15.000,00 €.**

Nessun valore può invece essere attribuito alle restanti particelle per le quali, al contrario, in caso di acquisizione all'attivo della procedura, potrebbero maturare oneri per la manutenzione delle aree.

Quanto, infine, alle possibili soluzioni di realizzo delle particelle 290 e 210 di cui al Foglio 2, in considerazione (a) della presenza di diverse abitazioni, in posizione pressoché attigue all'oggetto di stima e (b) dell'assenza di un accesso veicolare all'area (essendo presente esclusivamente un accesso pedonale), si ritiene che i più probabili interessati all'acquisto dei terreni possano essere i residenti della zona. Interesse, tuttavia, che risulta essere già stato sondato da parte della Curatela senza ricevere ad oggi concreti riscontri.

Resto a disposizione, rinnovando i migliori cordiali saluti.

Genova 03/02/2025

Arch. Roberto Gaddoni

