



Fallimento “\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* S.a.s.”

GENOVA – CF: 01852210994



## TRIBUNALE DI GENOVA

\*\*\*



CANCELLERIA DEI FALLIMENTI



\*\*\*\*\* E \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* S.a.s.

con sede in Genova GE

CF: 01852210994



Giudice Delegato Dr. Balba Andrea



### AGGIORNAMENTO ANNO 2025

La presente annulla e sostituisce le precedenti per i lotti sotto indicati



*Tecnico incaricato: Geom. Paolo Nassano*  
*iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 2849*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Genova*  
*C.F. NSSPLA75P01D969P- P.Iva 01106580994*  
*con studio in Chiavari (Genova) Via Trieste 17/19*  
*telefono: 0185309047*  
*cellulare: 3355219139*  
*email: [nassano.paolo@gmail.com](mailto:nassano.paolo@gmail.com)*



**INTRODUZIONE**

La presente viene aggiornata a seguito di atto di permuta del 19/09/2024 a firma notaio Alberto Cecchini di Chiavari, repertorio n. 40270, registrato a Genova il 20/09/2024 al n. 30989/1T con il quale si modificano alcune quote di proprietà in capo al Sig. \*\*\*\*\* e, in conseguenza, per una ricomposizione dei lotti in disponibilità di vendita del fallimento.

**Beni in Genova Rivarolo Via N. Cambiaso n° 4 – Appartamento int. 5  
Lotto 001 – (ex lotto 6)****IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di n. 1 immobile ad uso appartamento sito in Comune di Genova Via P.N. Cambiaso n° 4.

Trattasi di un appartamento posto al piano 2° di un fabbricato posto su 6 piani, dotato di accesso dalle scale condominiali e costituito da n. 4 locali oltre ai servizi, distribuzione e n. 3 soggioli.

La superficie commerciale è di mq 85.

**Identificato al catasto fabbricati:**

intestata a:

- \*\*\*\*\* nato a Genova il 16/06/1958 CF: \*\*\*\*\* proprietà 1/1 separaz beni;

- Sez. R - Sez. Urb. RIV - foglio 34 mappale 222 sub. 7 ZC. 4 categoria A/3, classe 3 cons. 5,5 vani posto al piano 2 rendita: €. 525,49.

*Coerenze: Sotto con il Piano 1, sopra con il piano 3°, da nord in senso orario con muro perimetrale, appartamento int. 6, vano scale, muro perimetrale.*

**DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'immobile oggetto di stima è situato in Via P.N. Cambiaso n. 4 del Comune di Genova in loc. Rivarolo ed è sito al piano 2° di un fabbricato residenziale posto su n. 6 piani fuori terra.

La zona è centrale rispetto al centro dell'abitato di Rivarolo, in area principalmente residenziale e con buona presenza dei servizi di base.

Il fabbricato è una costruzione realizzata alla metà degli anni '50 in cemento armato con tetto piano e finiture esterne con intonaco alla genovese.

Le condizioni dello stabile sono sufficienti così come internamente l'appartamento mostra normali condizioni di conservazione.

La distribuzione consiste in n. 4 locali abitativi oltre ad un bagno, ingresso e corridoio di servizio.

**STATO DI POSSESSO:**

Attualmente l'immobile è residenza del Sig. \*\*\*\*\* e famiglia.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

*Atti di asservimento urbanistico:*

*Altre limitazioni d'uso:*

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca CARIGE Spa

**sede in Genova CF: 03285880104, contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato a Genova il 13/06/1958**

**CF: \*\*\*\*\* per quota di 1/1** Iscritta a Genova in data 10/02/2003 ai nn.ri

5190/952.

Importo capitale: €. 66'000,00 importo ipoteca: €. 132.000,00.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di **Banca CARIGE Spa sede in Genova CF: 03285880104, contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato a Genova il 13/06/1958 CF: \*\*\*\*\* per quota di 1/1** Iscritta a Genova in data 04/12/2006 ai nn.ri

57687/13563.

Importo capitale: €. 180'000,00 importo ipoteca: €. 360.000,00.

*Pignoramenti:*

- 

*Altre trascrizioni:*

Sentenza Dichiarativa di Fallimento – Atto Giudiziario – a firma Tribunale di Genova in data 19/06/2014 Rep. 1252 Trascritta a Genova il 10/11/2014 RP 20304 RG 25959.

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

*Conformità urbanistico edilizia:*

L'immobile di perizia risulta essere stato realizzato presumibilmente sul finire degli anni '50 e attualmente non è stato possibile verificare quanto depositato agli atti del Comune di Genova in quanto a seguito della richiesta presentata dal Geom Sergio Giusto per l'immobile oggetto di perizia è stata fornita documentazione relativa al fabbricato adiacente individuato dal civ. n. 4A.

Si rimarca comunque come attualmente l'immobile sia conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Genova.

A seguito di quanto sopra e del fatto che l'immobile è stato realizzato ante 01 settembre 1967 possiamo comunque considerare le eventuali difformità come sanabili ai sensi dell'art. 48 comma 2 della LR 16/2008 ss.mm.ii. in quanto non è possibile reperire il Decreto di abitabilità del fabbricato.

*Costi di regolarizzazione:*

A seguito della sanatoria con la procedura del comma 2 art. 48 LR 16/08 di cui sopra, i costi relativi alla sanzione è pari ad €. 516,00 oltre i costi di presentazione della pratica.

Appare quindi congruo stimare a sanatoria una spesa pari a:

**€. 2'500,00**

*Conformità catastale:*

CONFORME

### **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Attuali proprietari:**

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato a Genova il 16/06/1958 CF: \*\*\*\*\* proprietà 1/1;

ad oggi in forza dei seguenti atti:

- Denuncia di Successione di Prati Virginia deceduta in data 15/09/1993 e presentata Ufficio Registro Successioni in data 25/06/1998 Rep. 5982/39 Trascritta a Genova il 19/08/1999 RP 16801 RG 24873;

### **PRATICHE EDILIZIE:**

**Ultimo titolo rilasciato:**

Aut. Ed. n° 929/1954

• **Descrizione Immobili**

L'immobile oggetto della presente stima è situato in Comune di Genova in Via P.N. Cambiaso n. 4, fa parte di un fabbricato residenziale posto su più piani e ha accesso diretto da Via P.N. Cambiaso attraverso una scala che si diparte dal marciapiede pubblico.

Il fabbricato, realizzato sul finire degli anni 50, è in una posizione centrale di Rivarolo, ha un buono stato conservativo e finiture nella media, struttura portante in cemento armato con finitura in intonaco alla genovese e copertura piana.

L'altezza interna è pari a 3,00 mt.

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Appartamento	Mq	85	1,00	85
<b>Totale</b>				<b>85</b>

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**Criterio di Stima - Valore equivalente**

Stima sulla base dei valori commerciali relativi all'anno 2024.

**Valutazione corpi**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

peso ponderale unità immobiliare - €/mq 1'150,00

Il calcolo del valore è effettuato in base ai volumi lordi equivalenti:

DESTINAZIONE	SUP. EQUIVALENTE	VALORE UNIT.	VALORE COMPLESSIVO
Abitativo	85	€ 1.150,00	<b>€ 97.750,00</b>

– **Valore complessivo intero:** € 97'750,00

– **Valore complessivo diritto e quota:** € 97'750,00

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Valore Intero Lotto	Riduzione Oneri	Valore riduzione	Valore netto Lotto
€ 97.750,00	10,00%	€ 9.775,00	€ 87.975,00

Valore Lotto		€ 87.975,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale e urbanistica pro quota		€ 2.500,00
Spese di Cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente		€ 0,00

**Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 85.475,00

il perito  
**Paolo Geom. Nassano**

**Beni in Genova Rivarolo Via F. Vezzani n. 35N – BOX n.° 28  
Lotto 001 (ex lotto 3)**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà per la **quota di 1/1 di n. 1 immobile ad uso box** sito in Comune di Genova Via F. Vezzani n. 35. Trattasi di un box posto al piano Terra di un fabbricato residenziale/commerciale, dotato di accesso dall'area e dal corsello comune prospiciente direttamente su Via F. Vezzani.

L'immobile si sviluppa al Piano T, è identificato dal n. 28 ed ha una superficie commerciale di mq 14.

**Identificato al catasto fabbricati:**

intestata a:

\*\*\*\*\* nato a Genova il 16/06/1958 CF: \*\*\*\*\* proprietà 1/1;

- Sez. R - Sez. Urb. RIV - foglio 34 mappale 107 sub. 24 ZC. 4 categoria C/6, classe 5 cons. 14 mq posto al piano T rendita: €. 103,39.

*Coerenze: Sotto con il suolo, sopra con il piano terra, da nord in senso orario con posto auto 15, box 29, corsello, box 27, posto auto n. 16.*

**DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'immobile oggetto di stima è situato in Via F. Vezzani del Comune di Genova in loc. Rivarolo ed è sito al piano Terra di un fabbricato promiscuo commerciale residenziale di n. 3 piani fuori terra.

La zona è centrale rispetto all'abitato di Rivarolo, in area residenziale con sostenuti flussi di traffico e ridotta possibilità di parcheggio.

L'immobile ha comodo accesso che prospetta direttamente sulla viabilità pubblica.

**STATO DI POSSESSO:**

Attualmente l'immobile è libero.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

*Atti di asservimento urbanistico:*

*Altre limitazioni d'uso:*

**Box pertinenziale asservito all'appartamento sito in Comune di Genova Via P.N. Cambiaso n° 4 int. 5 censito a NCEU con fg. 34 mapp 222 sub 7 – vincolo costituito con l'atto di acquisto redatto dal Notaio Marsano di Genova in data 25/03/1991 Rep. 14083 Racc. 5848.**

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di **Banca CARIGE Spa sede in Genova CF: 03285880104, contro \*\*\*\*\* nato a Genova il 13/06/1958 CF: \*\*\*\*\* per quota di 1/2** Iscritta a Genova in data 14/02/2005 ai nn.ri 6685/1473.

Importo capitale: €. 75'000,00 importo ipoteca: €. 150.000,00.

*Pignoramenti:*

-

*Altre trascrizioni:* Sentenza Dichiarativa di Fallimento – Atto Giudiziario – a firma Tribunale di Genova in data 19/06/2014 Rep. 1252 Trascritta a Genova il 10/11/2014 RP 20304 RG 25959.

*Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

**Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

*Conformità urbanistico edilizia:*

L'immobile è conforme al titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Genova Provv. n. 272 del 23/06/1992.  
Non è mai stata data fine lavori delle opere di cui sopra.  
Non è presente Certificato di Agibilità.

*Conformità catastale:*

CONFORME

**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Attuali proprietari:**

- \*\*\*\*\* nato a Genova il 16/06/1958 CF: \*\*\*\*\* proprietà 1/1;

ad oggi in forza dei seguenti atti di compravendita:

- Atto pubblico del 25/03/1991 a firma dal Notaio Marsano di Genova, repertorio numero 14083, registrato a Genova il 09/04/1991 al numero 3968;
- Atto pubblico – permuta - del 19/09/2024 a firma notaio Alberto Cecchini di Chiavari, repertorio n. 40270, registrato a Genova il 20/09/2024 al n. 30989/1T

**PRATICHE EDILIZIE:**

**Ultimo titolo rilasciato:**

Concessione Edilizia n. 272 del 23/06/1992 in variante al progetto n. 203/89.

• **Descrizione Immobili**

L'immobile oggetto della presente stima è situato in Comune di Genova in Via F. Vezzani n. 35 e fa parte di un fabbricato promiscuo commerciale /residenziale posto su n. 3 piani fuori terra con accesso diretto a via F. Vezzani.

Il fabbricato è stato oggetto di interventi nei primi anni '90 ed è in posizione centrale rispetto all'abitato di Rivarolo.

La zona è prettamente residenziale con significativi flussi di traffico ma con normale disponibilità di parcheggi.

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato con intonaco alla genovese e copertura a falde.

L'accesso all'unità è comodo per qualsiasi autovettura e ha chiusura con serranda metallica manuale e pavimento in battuto di cemento.

L'altezza interna è pari a 3,00 mt.

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Box	Mq	14	1,00	14
<b>Totale</b>				<b>14</b>

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

*Stima sulla base dei valori commerciali relativi all'anno 2024 – stante il vincolo di pertinenzialità dell'immobile si applica un valore che considera la limitazione al libero mercato.*

**Valutazione corpi**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

*peso ponderale unità immobiliare - €/mq 1'350,00*

Il calcolo del valore è effettuato in base ai volumi lordi equivalenti:

DESTINAZIONE	SUP. EQUIVALENTE	VALORE UNIT.	VALORE COMPLESSIVO
Box	14	€ 1.350,00	<b>€ 18.900,00</b>

- **Valore complessivo intero:** € 18'900,00
- **Valore complessivo diritto e quota:** € 18'900,00

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Valore Intero Lotto	Riduzione Oneri	Valore riduzione	Valore netto Lotto
€ 18.900,00	10,00%	€ 1'890,00	€ 17.010,00

Valore Lotto	€ 17.010,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale e urbanistica pro quota	€ 0,00
Spese di Cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 0,00

**Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

**€ 17.010,00**

il perito  
Paolo Geom. Nassano

**Beni in Genova Rivarolo Via Stuggia snc. – BOX  
Lotto 002 – (ex lotto 4)****IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà per la **quota di 1/1 di n. 1 immobile ad uso box** sito in Comune di Genova Via Stuggia snc. Trattasi di un box posto al piano Terra di un fabbricato su 2 piani, dotato di accesso diretto su Via Stuggia. L'immobile si sviluppa al piano T ed ha una superficie commerciale di mq 22.

**Identificato al catasto fabbricati:**

intestata a:

\*\*\*\*\* nato a Genova il 16/06/1958 CF: \*\*\*\*\* proprietà 1/1;

- Sez. R - Sez. Urb. RIV - foglio 34 mappale 60 sub. 56 ZC. 4 categoria C/6, classe 4 cons. 22 mq posto al piano T rendita: €. 138,62.

*Coerenze: Sotto con il suolo, sopra con il piano 1°, da nord in senso orario con Via Stuggia, Fabbricato Via Stuggia 2R, Box n° 4 di Via Vezzani civ. 22, Box n° 5 di Via Vezzani n° 22.*

**DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'immobile oggetto di stima è situato in Via Stuggia del Comune di Genova in loc. Rivarolo ed è sito al piano Terra di un fabbricato residenziale e artigianale posto su n. 2 piani.

La zona è decentrata rispetto al centro dell'abitato di Rivarolo, in area residenziale / artigianale con medi flussi di traffico e buona possibilità di parcheggio.

L'immobile ha accesso direttamente da Via Stuggia che è una piccola via laterale di Via Faliero Vezzani, con larghezza ridotta e non comodo accesso.

**STATO DI POSSESSO:**

Attualmente l'immobile è locato con regolare contratto di affitto Reg. Genova il 07/03/2003 n. 2074.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

*Atti di asservimento urbanistico:*

*Altre limitazioni d'uso:*

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di **Banca CARIGE Spa sede in Genova CF: 03285880104, contro \*\*\*\*\* nato a Genova il 13/06/1958**

**CF: \*\*\*\*\* per quota di 1/2** Iscritta a Genova in data 14/02/2005 ai nn.ri 6685/1473.

Importo capitale: €. 75'000,00 importo ipoteca: €. 150.000,00.

*Pignoramenti:*

- 

*Altre trascrizioni:* Sentenza Dichiarativa di Fallimento – Atto Giudiziario – a firma Tribunale di Genova in data 19/06/2014 Rep. 1252 Trascritta a Genova il 10/11/2014 RP

20304 RG 25959.

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna***Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale***Conformità urbanistico edilizia:*

L'immobile risulta essere conforme al titolo ultimo rilasciato.

E' presente per il fabbricato il solo Decreto di abitabilità n° 1115 del 13/08/1940

*Conformità catastale:*

CONFORME

**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Attuali proprietari:**

- \*\*\*\*\* nato a Genova il 16/06/1958 CF: \*\*\*\*\* proprietà 1/1;

ad oggi in forza dei seguenti atti di compravendita:

- Atto notarile pubblico a firma Not. Ansaldo Edmondo di Genova del 14/01/1997 Rep. 13521 trascritto a Genova il 17/01/1997 RG 1621 RP 1193;
- Atto pubblico – permuta - del 19/09/2024 a firma notaio Alberto Cecchini di Chiavari, repertorio n. 40270, registrato a Genova il 20/09/2024 al n. 30989/1T

**PRATICHE EDILIZIE:****Ultimo titolo rilasciato:**

DIA n° 2204/1995 del 26 Ottobre 1995

- **Descrizione Immobili**

L'immobile oggetto della presente stima è situato in Comune di Genova in Via Stuggia snc, fa parte di un fabbricato residenziale – artigianale posto su n. 2 piani fuori terra e ha accesso diretto da via Stuggia.

Il fabbricato è stato ristrutturato nel 1936 con Aut. N° 8034 del 08/08/1936 l'ultimo titolo inerente l'immobile in oggetto è la DIA n° 2204/1995 del 26/10/1995.

E' in posizione decentrata rispetto al centro di Rivarolo e il box ha accesso solo da Via Stuggia che è una piccola traversa laterale di Via Faliero Vezzani, particolarmente stretta e poco comoda per l'accesso all'immobile.

La zona è a caratterizzazione mista artigianale - residenziale con medi flussi di traffico e con normale disponibilità di parcheggi.

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato con intonaco alla genovese e copertura a falde e terrazza.

L'accesso all'unità non è particolarmente comodo a causa della dimensione di Via Stuggia, ha chiusura con serranda metallica manuale.

L'altezza interna è pari a 3,90 mt.

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Box	Mq	22	1,00	22
<b>Totale</b>				<b>22</b>

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Stima sulla base dei valori commerciali relativi all'anno 2024.

**Valutazione corpi**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

peso ponderale unità immobiliare - €/mq 1'450,00

Il calcolo del valore è effettuato in base ai volumi lordi equivalenti:

DESTINAZIONE	SUP. EQUIVALENTE	VALORE UNIT.	VALORE COMPLESSIVO
Box	22	€ 1.450,00	<b>€ 31.900,00</b>

— Valore complessivo intero: **€ 31'900,00**

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Valore Intero Lotto	Riduzione Oneri	Valore riduzione	Valore netto Lotto
€ 31.900,00	10,00%	€ 3.190,00	€ 28.710,00

Valore Lotto 1/1		€ 28.710,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale e urbanistica pro quota		€ 0,00
Spese di Cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente		€ 0,00

**Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

**€ 28.710,00**

**Beni in Genova – Sez. D Terreno Fg 32 mappale 519  
Lotto 003 – (ex lotto 2)****IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà per la **quota di 1/1 di n. 1 terreno boscato** sito in Comune di Genova.

Trattasi di un terreno seminativo arborato con giacitura a mezzacosta e delimitato a monte e a valle da Via Fornace del Garbo in Loc. Rivarolo.

Il mappale ha superficie complessiva di 1450 mq.

**Identificato al catasto fabbricati:**

intestata a:

\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e C. S.a.s. CF: 01852210994 proprietà 1/1;

- Sez. D - foglio 32 mappale 519 Qualità Semin. Arborato, classe 2 cons. 1450 mq RD 12,73 € RA 12,73 €.

*Coerenze: Sotto con il suolo, sopra con il cielo, da nord in senso orario con mapp. 566, Via Fornace del Garbo, mapp. 552.*

*Si sostituisce e si allega nuova alla presente la VAX allegata alla perizia del Geom. Giusto Sergio in quanto per mero errore materiale la stessa non corrisponde al terreno in oggetto.*

**DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'immobile oggetto di stima è un terreno boscato incolto costituito da un singolo mappale con giacitura a mezza costa delimitato a monte e a valle dal sedime di Via Fornace del Garbo, di conformazione stretta e lunga (circa 15 \* 100).

Attualmente il terreno non è oggetto di coltivazione e non sono presenti al suo interno essenze di particolare pregio.

**STATO DI POSSESSO:**

Attualmente l'immobile è libero.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

*Atti di asservimento urbanistico:*

■

*Altre limitazioni d'uso:*

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

*Iscrizioni:*

*Pignoramenti:*

*Altre trascrizioni:*

Sentenza Dichiarativa di Fallimento – Atto Giudiziario – a firma Tribunale di Genova in data 19/06/2014 Rep. 1252 Trascritta a Genova il 10/11/2014 RP 20304 RG 25959.

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale***Conformità urbanistico edilizia:*CONFORME – Il terreno ricade per il vigente PUC in Ambito di Riqualificazione del Territorio di Presidio Ambientale **AR-PR (a)** quindi con indice I.U.I. di S.A. pari a 0,01 mq/mq.*Conformità catastale:*

CONFORME

**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Attuali proprietari:**

- \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e C. S.a.s. CF: 01852210994 proprietà 1/1;

ad oggi in forza dei seguenti atti di compravendita:

- *Atto pubblico del 23/12/2008 a firma dal Notaio Ansaldo Edmondo di Genova, repertorio numero 55480 Trascritto a Genova il 19/01/2009 RP 1114 RG 1533;*

**PRATICHE EDILIZIE:**

\*\*\*\*\*

- **Descrizione Immobili**

L'immobile oggetto di stima è un terreno boscato incolto costituito da un singolo mappale con giacitura a mezza costa delimitato a monte e a valle dal sedime di Via Fornace del Garbo, di conformazione stretta e lunga (circa 15 \* 100).

Attualmente il terreno non è oggetto di coltivazione e non sono presenti al suo interno essenze di particolare pregio. Il mappale ricade per il vigente PUC in zona AR-PR (a) ed ha superficie di 1450 mq.

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Seminativo arborato	Mq	1450	1,00	1450
<b>Totale</b>				<b>1450</b>

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

*Si aggiorna la valutazione sulla base dei valori agricoli medi in quanto non sono emersi interessi edificatori comportanti l'acquisizione del terreno e l'uso dell'indice potenziale. Si ribassa ulteriormente il valore anche in funzione della acclività del terreno, della sua conformazione e della ridotta potenzialità agricola dello stesso.*

**Valutazione corpi**

*Stima sulla base dei valori agricoli medi anno 2013 ribassati del 75%:*

*peso ponderale unità immobiliare - €/mq 0,81*

Il calcolo del valore è effettuato in base ai volumi lordi equivalenti:

DESTINAZIONE	SUP. EQUIVALENTE	VALORE UNIT.	VALORE COMPLESSIVO
Sem. Arb.	1450	€ 0,81	<b>€ 1.174,50</b>

- **Valore complessivo intero:** € 1'174,50
- **Valore complessivo diritto e quota:** € 1'174,50

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Valore Intero Lotto	Riduzione Oneri	Valore riduzione	Valore netto Lotto
€ 1.174,50	10,00%	€ 117,45	1.057,05

Valore Lotto		€ 1.057,05
Spese tecniche di regolarizzazione catastale e urbanistica pro quota		€ 0,00
Spese di Cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente		€ 0,00

**Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 1.057,05

il perito  
Paolo Geom. Nassano