

Sezione Fallimentare

Procedura fallimentare :

R.F. 93/2018

•

Giudice : Dott.ssa Ada Lucca

Curatore : Dott. Andrea Cosenza

C.T.U. : Geom. Luigi Delehaye

RELAZIONE DI STIMA

relativa agli immobili siti nel Comune di Genova,
negozi in Via Carlo Goldoni civ. 14r-14Ar-16r
negozi in Via Carlo Goldoni civ. 18r-20r-22r-24r
negozi in Via Carlo Goldoni civ. 36r e Via Luigi Marchelli civ. 3r
magazzino in Via Ursone da Sestri civ. 37r
negozi in Via Ursone da Sestri civ. 39r
magazzino in Via Ursone da Sestri civ. 43r
magazzino in Via Ursone da Sestri civ. 45r
magazzino in Via Ursone da Sestri civ. 47r
magazzino in Via Ursone da Sestri civ. 49r
box n°81 in Via Carlo Goldoni civ. 5r-Via Emanuele Ferro civ. 10r
box n°82 in Via Carlo Goldoni civ. 5r-Via Emanuele Ferro civ. 10r
appartamento in Viale Carlo Canepa civ. 20 int. 2
negozi in Viale Carlo Canepa civ. 36r

◆ ◆ ◆ ◆ ◆

ALLEGATI

- Allegato 1 - Documentazione fotografica
- Allegato 2 - Visura catastale per soggetto
- Allegato 3 - Planimetrie catastali
- Allegato 4 - Domandina D476/1972 - Via Carlo Goldoni 16r
- Allegato 5 - DIA 6855/2006 - Via Carlo Goldoni 18r-20r-22r-24r
- Allegato 6 - Art. 26 pratica 1683/1999 - Viale Carlo Canepa 36r
- Allegato 7 - Verbale accesso con fabbro
- Allegato 8 - Atto Via Carlo Goldoni civ. 14r-16r
- Allegato 9 - Atto Via Carlo Goldoni civ. 18r-20r
- Allegato 10 - Atto Via Carlo Goldoni civ. 22r-24r
- Allegato 11 - Atto Via Carlo Goldoni civ. 36r e Via Luigi Marchelli civ. 3r
- Allegato 12 - Atto Via Ursone da Sestri civ. 37r-39r
- Allegato 13 - Atto Via Ursone da Sestri civ. 43r
- Allegato 14 - Atto Via Ursone da Sestri civ. 45r
- Allegato 15 - Atto Via Ursone da Sestri civ. 47r-49r
- Allegato 16 - Atto Via Carlo Goldoni civ. 5r-Via Ferro civ. 10r - box n°81-82
- Allegato 17 - Atto Viale Carlo Canepa civ. 20 int. 2 e civ. 36r
- Allegato 18 - Contratto di affitto negozio Viale Carlo Canepa civ. 36r

INDICE

1)	PREMESSE.....	pag.	1
2)	CONSIDERAZIONI DI STIMA.....	pag.	1
3)	DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI.....	pag.	3
3.1)	Via Carlo Goldoni civ. 14r-14Ar-16r.....	pag.	4
3.2)	Via Carlo Goldoni civ. 18r-20r-22r-24r.....	pag.	8
3.3)	Via Carlo Goldoni civ. 36r e Via Luigi Marchelli civ. 3r.....	pag.	12
3.4)	Via Ursone da Sestri civ. 37r.....	pag.	16
3.5)	Via Ursone da Sestri civ. 39r.....	pag.	20
3.6)	Via Ursone da Sestri civ. 43r.....	pag.	23
3.7)	Via Ursone da Sestri civ. 45r.....	pag.	27
3.8)	Via Ursone da Sestri civ. 47r.....	pag.	30
3.9)	Via Ursone da Sestri civ. 49r.....	pag.	34
3.10)	Via Carlo Goldoni civ. 5r - Via Emanuele Ferro civ. 10r - box n°81.....	pag.	37
3.11)	Via Carlo Goldoni civ. 5r - Via Emanuele Ferro civ. 10r - box n°82.....	pag.	40
3.12)	Viale Carlo Canepa civ. 20 int. 2.....	pag.	43
3.13)	Viale Carlo Canepa civ. 36r.....	pag.	47



RIEPILOGO.....



pag. 51





1) **PREMESSE**

Il sottoscritto Geom. Luigi Delehaye, nominato in data 26.11.2018 esperto d'Ufficio nel fallimento veniva incaricato di stimare gli immobili di cui all'intestazione .

In data 11.04.2019 iniziavano le operazioni presso il Comune di Genova effettuando le dovute ricerche presso gli uffici Visura Progetti, operazioni che proseguivano mediante ricerche presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio per l'acquisizione di planimetrie e visure catastali aggiornate .

In data 03.06.2019 veniva effettuata una parte dei sopralluoghi negli immobili oggetto di stima e venivano scattate fotografie ed assunte le informazioni utili necessarie alla stesura della presente perizia immobiliare, ad eccezione dell'appartamento sito in Viale Carlo Canepa civ. 20 int. 2 in quanto non accessibile a causa della mancanza della chiave .

Successivamente in data 27.02.2020 con l'ausilio di un fabbro (allegato 7), lo scrivente poteva accedere all'appartamento di cui sopra assumendo tutte le informazioni utili .

Esaminata ed integrata la documentazione agli atti ed effettuate tutte le verifiche e ricerche del caso, il sottoscritto è ora in grado di assolvere l'incarico affidatogli .



2) CONSIDERAZIONI DI STIMA

Scopo della stima è l'individuazione dei più probabili valori di mercato, finalizzati alla vendita all'asta degli immobili di seguito descritti: a tale scopo la stima deve essere effettuata a valore di mercato tenendo conto dell'ubicazione, della destinazione, dello stato di conservazione, manutenzione, razionalità interna ed accessori delle diverse unità, oltre alla vetustà e allo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato in cui si trovano; l'analisi dei valori di mercato nelle varie zone, riferiti al metro quadrato, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale delle unità immobiliari considerate libere .

In caso di immobili locati potrà essere prevista una riduzione del valore determinato, per tener conto della eventuale diminuita appetibilità .

Nel determinare il valore degli immobili lo scrivente ha considerato che quest'ultimo è finalizzato alla vendita degli stessi all'incanto, per cui i valori indicati esprimono un valore "prudenziale" .

L'andamento del mercato immobiliare nell'ultimo decennio (2009 – 2019), come ormai generalmente noto, ha subito una notevole flessione, quantificata su Genova in oltre il 50%: tale flessione nei valori degli immobili è andata di pari passo con una consistente flessione del numero di compravendite; solo recentemente, a partire dal 2018, nonostante i valori immobiliari continuino a scendere, e forse in virtù proprio di questo, si è avuto un leggero incremento (5%-10%) nel volume delle compravendite .

Le banche dati (OMI, Borsino Imm. e FIAIP) indicano i seguenti valori unitari medi :

	negozi	magazzini	box	appartamenti
OMI	840 ÷ 1650	680 ÷ 1100	1900 ÷ 2800	880 ÷ 1300
Borsino Imm.	796 ÷ 1564	466 ÷ 711	1166 ÷ 1677	796 ÷ 1109
FIAIP	-	-	-	900 ÷ 1350

La ricerca di mercato di immobili simili in zona ha fornito i seguenti valori unitari medi :



negozi

800 ÷ 1500

magazzini

400 ÷ 700



box

1000 ÷ 1800

appartamenti

1000 ÷ 1500

Per la stima occorre considerare quanto segue :

☞ Per quanto riguarda i negozi, la posizione si può considerare semicentrale con medio passaggio; molti locali, anche se classificati C1, hanno forse caratteristiche più assimilabili al magazzino che al locale commerciale, inoltre la mancanza di servizi igienici in alcuni locali ne penalizzano la commerciabilità .



☞ I magazzini possono avere valenza commerciale quali locali accessori delle attività commerciali limitrofe e più centrali, inoltre la presenza di celle frigorifere rende più appetibile le unità dotate di tale impianto .

☞ I box dovrebbero avere una buona commerciabilità, stante la carenza di posteggi nella zona e la loro centralità, però l'immissione sul mercato di un intero piano, da parte della società costruttrice del silos, a prezzi molto bassi, ha saturato il mercato per tali immobili facendo crollare i prezzi .



☞ L'appartamento è posto in una zona appetibile, ma la collocazione al piano rialzato e l'esposizione interamente sul retro, oltre al mediocre stato di conservazione, penalizzano commercialmente l'unità limitandone la richiesta .

Per quanto sopra lo scrivente ha ritenuto di attribuire i seguenti valori :

negozi

500 ÷ 900

magazzini

450 ÷ 600

box

1500

appartamento

700

3) DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto del presente giudizio di stima sono ubicati in Genova Sestri Ponente, rispettivamente nelle vie Carlo Goldoni, Via Ursone da Sestri, Via Luigi Marchelli e Viale Carlo Canepa, zone di carattere sia residenziale che commerciale; tutte le vie sopra indicate sono ubicate nel centro della delegazione di Sestri Ponente, a brevissima distanza dalla stazione ferroviaria, dal



ASTE GIUDIZIARIE® casello autostradale e dall'aeroporto Cristoforo Colombo, nonché comodamente serviti da mezzi pubblici ed esercizi commerciali .

Gli immobili, al momento del sopralluogo, risultavano nella disponibilità della proprietà fatta eccezione per il negozio di Viale Carlo Canepa 36r, locato al con contratto di affitto del 07.11.2014 registrato all'Agenzia delle Entrate in data 19.11.2014 al n°6057 S.3T (allegato 18) .

◆ ◆ ◆

3.1) Via Carlo Goldoni civv. 14r-14Ar-16r - (foto allegato 1.1)

ASTE GIUDIZIARIE® L'unità immobiliare fa parte del fabbricato di Via Carlo Goldoni civico 4 ed è costituita da un locale ad uso negozio, posto al piano terra e contraddistinto dai civici 14r-14Ar e 16r di Via Carlo Goldoni e dai civici 13r e 15r di Traversa degli Operai, con annesso piccolo sottoscala sito nel portico dell'edificio (come riportato nell'atto notaio Ghigliotti) .

ASTE GIUDIZIARIE® L'unità di altezza interna m 3,60 è composta da quattro vani, un locale latrina con antilatrina ed un piccolo ripostiglio; all'interno sono presenti due celle frigorifere .

ASTE GIUDIZIARIE® Gli infissi esterni sono costituiti da serramenti in alluminio con vetro singolo e serrande in ferro in medio stato, porte interne in legno, pavimenti in ceramica, pareti e soffitti finiti a tinta lavabile .

L'impianto elettrico è esterno in canalina, inoltre l'unità è dotata di impianto di condizionamento per le celle frigo presenti all'interno della stessa .

ASTE GIUDIZIARIE® L'unità si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, ha una superficie catastale di circa mq 81,00 e nel suo complesso confina :

- a Nord con muri divisorii verso l'atrio ed il vano scala del civ. 4 di Via Carlo Goldoni ;
- ad Est con muri perimetrali verso il cortile interno con accesso da Traversa degli Operai ;
- a Sud con muri perimetrali verso Traversa degli Operai ;
- ad Ovest con muri perimetrali verso Via Carlo Goldoni .



Le unità sono censite al catasto fabbricati di Genova, in capo a _____, con i seguenti dati tecnici :

- ☞ Sez. SEP • Foglio 57 • mappale 421 • sub. 12 • via Carlo Goldoni n. 14R • piano T • z.c. 2 • cat. C/2 • classe 8 • consistenza mq 13 • superficie catastale mq 17 • R.C. € 120,85
- ☞ Sez. SEP • Foglio 57 • mappale 421 • sub. 13 • via Carlo Goldoni n. 16R • piano T • z.c. 2 • cat. C/1 • classe 10 • consistenza mq 47 • superficie catastale mq 64 • R.C. € 1.762,25



Lo scrivente fa presente che l'immobile è dotato di Passo Carrabile verso Traversa degli Operai .

• • •

Regolarità urbanistica e catastale

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi e la domandina D476/1972 del 09.06.1972, autorizzata con Prot. n°4586 del 29.09.1972 (allegato 4), **non sono emerse difformità**, pertanto l'unità dal punto di vista urbanistico - edilizio è conforme .



Si precisa che la destinazione dell'immobile è ad uso **NEGOZIO**, così come indicato nel documento reperito presso il Comune di Genova .

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi e quello catastale sono emerse piccole difformità interne, come l'accorpamento del civico 14r con il conseguente cambio di destinazione da magazzino a negozio, la demolizione del locale latrina e lo spostamento in altra posizione; occorre procedere all'accorpamento catastale delle due unità sub 12 e 13, con cambio di destinazione del sub.12, gli onorari professionali per la presentazione della variazione catastale, comprensivi delle spese di presentazione di € 50,00, ammontano complessivamente ad € 850,00 oltre oneri di legge .

• • •

Rispetto alla cartografia del P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - vigente, approvato con Determinazione Dirigenziale n°2015/118.0.0./18 del 27.11.2015 ,



ASTE GIUDIZIARIE® entrato in vigore il 03.12.2015, il fabbricato in oggetto ricade in **zona AC-IU**, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico .

♦ ♦ ♦

ASTE GIUDIZIARIE® Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare, è stato edificato nei primissimi anni del '900, nel suo complesso risulta in medio stato di manutenzione e conservazione, ed è sito nel centro della delegazione di Sestri Ponente, a brevissima distanza dalla stazione ferroviaria, dal casello autostradale e dall'aeroporto Cristoforo Colombo, nonché comodamente servito da mezzi pubblici ed esercizi commerciali .

ASTE GIUDIZIARIE® L'unità, adibita a negozio, è posta al piano terra, con buona e razionale distribuzione interna, media illuminazione naturale, sufficiente esposizione e si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione .

ASTE GIUDIZIARIE® Per quanto sopra, tenuto conto dei valori medi di mercato dei negozi in zona e dei valori rilevati dall'OMI, si ritiene valido assegnare al bene, considerato libero, un valore di €/mq 600,00 .

➤ €/mq 600,00 x mq 81,00 = € 48.600,00 che si arrotondano in :

Euro 49.000,00 (quarantanovemila / 00)

♦ ♦ ♦

ASTE GIUDIZIARIE® *Storia ventennale*

ASTE GIUDIZIARIE® Con atto a rogito Notaio Cesare Ghigliotti del 29.06.1983 Rep. 185332, registrato a Genova in data 19.07.1983 al n°14192, il Sig. *locale segnato coi numeri civici 14, 14A e 16 rossi di Via Goldoni e coi numeri 13 e 15 rossi della traversa degli Operai con annesso piccolo sottoscala sito nel portico dell'edificio* (allegato 8) .

ASTE GIUDIZIARIE® A seguito del decesso del Sig., con denuncia di successione del 23.09.1984 volturata in data 25.05.1989 e registrata a Genova il 19.03.1985 al n°25 Vol. 4659, i beni passarono di proprietà ai.

In data 30.12.1994 con scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio Silvestro Ferrandino Rep. 173967 e trascritta a Genova in data

01.02.1995 al n°74 RG 2755 RP 2022, , con conferimento in società, cedono alla " i beni sopra descritti; i legali rappresentanti della società "In data 30.12.1994 con scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio Silvestro Ferrandino Rep. 173967 e trascritta a Genova in data 01.02.1995 al n°75 RG 2756 RP 2023, la società.

In data 06.06.2013 con atto di modifica ai patti sociali a rogito Notaio Fabio Novara Rep. 91839 registrato a Genova il 07.06.2013 al n°6333 la società "proprietaria dei beni sopra descritti .

Trascrizioni ed iscrizioni

Sugli immobili in oggetto gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli :

- Trascrizione **R.P. 31928 - R.G. 42215** del 19.12.2018 della Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Genova – sezione Fallimentare rep. 100 del 03.08.2018 a favore **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO**

Sugli immobili in oggetto non sono presenti iscrizioni ipotecarie .

3.2) Via Carlo Goldoni civv. 18r-20r-22r-24r - (foto allegato 1.2)

L'unità immobiliare fa parte del fabbricato sito in Via Carlo Goldoni civico 6 ed è costituita da un locale ad uso negozio, posto al piano terra e contraddistinto dai civici 18r-20r-22r-24r di Via Carlo Goldoni e dai civici 10r-12r-14r di Traversa degli Operai .

L'unità di altezza interna di m 3,95 è composta da cinque locali dotati di vetrine sia sulla Via Carlo Goldoni che su Traversa degli Operai, un piccolo ufficio cieco ricavato di fronte all'ingresso del civico 12r di Traversa degli Operai, un locale retro adibito a magazzino ed un piccolo servizio igienico con antibagno; all'unità è annessa una porzione del cortile interno, per una superficie commerciale di circa mq 188,00 .



Gli infissi esterni sono costituiti da serramenti in alluminio con vetro singolo e serrande in ferro in medio stato, porte interne in legno, pavimenti in ceramica, pareti e soffitti a tinta lavabile .

L'impianto elettrico è esterno in canalina nella zona adibita a magazzino e vendita all'ingrosso, mentre è sottotraccia sfilabile nella zona di vendita al pubblico; inoltre l'unità è dotata di impianto di condizionamento e di allarme con sensore volumetrico .



L'unità nel suo complesso confina, partendo da Nord e proseguendo in senso orario, con Traversa degli Operai, magazzino di Via Ursone da Sestri 43R, magazzino di Via Ursone da Sestri 45R, negozio di Via Carlo Goldoni civ. 26r, con la Via Carlo Goldoni e con l'atrio ed il vano scale di Via Carlo Goldoni civ. 6 .

L'unità è censita al catasto fabbricati di Genova, in capo a con i seguenti dati tecnici :

Sez. SEP • Foglio 57 • mappale 422 • sub. 22 • via Carlo Goldoni n. 18R-22R-24R • piano T • z.c. 2 • cat. C/1 • classe 10 • consistenza mq 155 • superficie catastale mq 188 • R.C. € 5.811,69



Lo scrivente fa presente che l'immobile è dotato di Passo Carrabile verso Traversa degli Operai .

• • •

Regolarità urbanistica e catastale

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi e la D.I.A. n°6855/2006 del 24.10.2006, relativa ad opere interne con cambio d'uso da magazzino a negozio (allegato 5) non sono emerse difformità, pertanto l'unità dal punto di vista urbanistico - edilizio è conforme .

Le opere di cui sopra sono terminate in data 25.11.2006 con comunicazione Prot. n°878684 del 18.12.2006 .



Dal raffronto catastale non sono emerse difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi .

• • •



Rispetto alla cartografia del P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale – vigente, approvato con Determinazione Dirigenziale n°2015/118.0.0./18 del 27.11.2015 , entrato in vigore il 03.12.2015, il fabbricato in oggetto ricade in **zona AC-IU**, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico .

♦ ♦ ♦

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare, è stato edificato nei primissimi anni del '900, nel suo complesso risulta in medio stato di manutenzione e conservazione, ed è sito nel centro della delegazione di Sestri Ponente, a brevissima distanza dalla stazione ferroviaria, dal casello autostradale e dall'aeroporto Cristoforo Colombo, nonché comodamente serviti da mezzi pubblici ed esercizi commerciali .

L'unità, adibita a negozio, è posta al piano terra, con buona e razionale distribuzione interna, media illuminazione naturale e sufficiente esposizione e si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione .

Per quanto sopra, tenuto conto dei valori medi di mercato dei negozi in zona e dei valori rilevati dall'OMI, si ritiene valido assegnare al bene, considerato libero, un valore di €/mq 825,00 .

➤ €/mq 825,00 x mq 188,00 = € 155.100,00 che si arrotondano in :

Euro 155.000,00 (centocinquantacinquemila / 00)

♦ ♦ ♦

Storia ventennale

Con atto a rogito Notaio Carlo Emiliano Verde del 24.03.1970 Rep. 259266, registrato a Genova in data 10.04.1970 al n°6054, il *i fondi segnati con i civici numeri rossi 18 e 20 di Via Carlo Goldoni* (allegato 9) .

A seguito del decesso del Sig. , con denuncia di successione del 23.09.1984 volturata in data 25.05.1989 e registrata a Genova il 19.03.1985 al n°25 Vol. 4659, i beni passarono di proprietà ai In data 30.12.1994 con scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio Silvestro Ferrandino Rep. 173967 e trascritta a Genova in data 01.02.1995 al n°74 RG 2755



RP 2022, i Sig. con conferimento in società cedono alla “ ” i beni sopra descritti; i legali rappresentanti della società .

In data 30.12.1994 con scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio Silvestro Ferrandino Rep. 173967 e trascritta a Genova in data 01.02.1995 al n°75 RG 2756 RP 2023, la società “

In data 06.06.2013 con atto di modifica ai patti sociali a rogito Notaio Fabio Novara Rep. 91839 registrato a Genova il 07.06.2013 al n°6333 la società “proprietaria dei beni sopra descritti .



• • •
Con atto a rogito Notaio Carlo Giannattasio del 29.01.1980 Rep. 33555, il *magazzino distinto con i numeri rossi 22 e 24 facente parte della casa segnata con il civico numero 6 della Via Carlo Goldoni (allegato 10) .*

A seguito del decesso, con denuncia di successione del 23.09.1984 volturata in data 25.05.1989 e registrata a Genova il 19.03.1985 al n°25 Vol. 4659, i beni passarono di proprietà ai In data 30.12.1994 con scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio Silvestro Ferrandino Rep. 173967 e trascritta a Genova in data 01.02.1995 al n°74 RG 2755 RP 2022, i



In data 30.12.1994 con scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio Silvestro Ferrandino Rep. 173967 e trascritta a Genova in data 01.02.1995 al n°75 RG 2756 RP 2023, la società “

In data 06.06.2013 con atto di modifica ai patti sociali a rogito Notaio Fabio Novara Rep. 91839 registrato a Genova il 07.06.2013 al n°6333 proprietaria dei beni sopra descritti .

• • •

Trascrizioni ed iscrizioni



Sugli immobili in oggetto gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli :

- Trascrizione **R.P. 31928 - R.G. 42215** del 19.12.2018 della Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Genova – sezione Fallimentare rep. 100 del 03.08.2018 a favore **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO**





Sugli immobili in oggetto non sono presenti iscrizioni ipotecarie .



3.3) Via Carlo Goldoni civ. 34r - 36r e Via Luigi Marchelli civ. 3r - 5r - 7r (foto allegato 1.3)

L'unità immobiliare fa parte del fabbricato sito in Via Carlo Goldoni civico 8, ed è costituita da un ampio locale ad uso negozio, posto al piano terra e contraddistinto dai civici 34r e 36r di Via Carlo Goldoni e dai civici 3r-5r-7r di Via Luigi Marchelli oltre ad un'ulteriore "luce", posta tra i civici 5r e 7r, priva di civico .



L'unità, di altezza interna m 3,80, è composta da cinque vani, tutti dotati di vetrine sia sulla Via Carlo Goldoni che sulla Via Luigi Marchelli, oltre ad alcune zone di passaggio prive di finestre e ad un locale latrina; l'unità nel suo complesso sviluppa una superficie catastale di circa mq 133,00 .



Gli infissi esterni sono costituiti da serramenti in legno con vetro singolo e, come si evince dall'allegata documentazione fotografica, nel locale sono state eseguite opere di risanamento (vespaio, canalizzazioni impianto elettrico, ecc.), ma il servizio igienico è ancora completamente da rifare e la finitura generale è al grezzo .



L'unità nel suo complesso confina, partendo da Nord e proseguendo in senso orario, con il vano scala civ. 8 di Via Carlo Goldoni, con l'unità contraddistinta dal civ. 1r di Via Luigi Marchelli, con Via Luigi Marchelli e con Via Carlo Goldoni .



L'immobile, al catasto fabbricati di Genova, è attualmente suddiviso in due unità censite in capo a " , con i seguenti dati tecnici :



☞ Sez. SEP • Foglio 57 • mappale 425 • sub. 3 • via Carlo Goldoni n. 36R • piano T

• z.c. 2 • cat. C/1 • classe 10 • consistenza mq 79 • superficie catastale mq 97

• R.C. € 2.962,09



☞ Sez. SEP • Foglio 57 • mappale 425 • sub. 14 • via Luigi Marchelli n. 3R • piano



T • z.c. 2 • cat. C/2 • classe 8 • consistenza mq 29 • superficie catastale mq 36

• R.C. € 269,59





Lo scrivente fa presente che l'immobile di Via Carlo Goldoni civ. 36r è dotato di Passo Carrabile verso la Via Luigi Marchelli .



♦ ♦ ♦

Regolarità urbanistica e catastale

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi e le pratiche edilizie C.A.A. n°542/2012 (per l'unità di Via Carlo Goldoni civ. 36r) e C.A.A. n°544/2012 (per l'unità di Via Luigi Marchelli civ. 3r), sono emerse difformità consistenti nell'accorpamento e nel mancato cambio d'uso di una delle due unità; si precisa inoltre che, le istanze di proroga per la fine lavori, presentate in data 21.01.2015 e rubricate con i n°346/2015 e 347/2015, sono da ritenersi nulle in quanto la proroga viene concessa solamente ad interventi avviati con Permesso di Costruire o con D.I.A.: pertanto per quanto sopra, le presenti unità sono da ritenersi difformi dal punto di vista urbanistico-edilizio .



Al fine di regolarizzare le unità, bisognerà presentare una SCIA in sanatoria con il pagamento della sanzione amministrativa che potrà variare da € 516,00 ad € 5.164,00 : l'importo di € 516,00 unitamente agli oneri di segreteria di circa € 200,00 dovranno essere pagati al momento della presentazione della domanda di sanatoria, mentre l'importo residuo della sanzione, che non potrà superare € 5.164,00 , verrà determinato dall'Agenzia delle Entrate .



Gli onorari professionali ammontano complessivamente ad € 2.500,00 oltre oneri di legge .

Oltre alla sanzione amministrativa, conseguente alla sanatoria, nel caso si intenda sanare l'immobile come negozio, dovrà essere corrisposto il contributo di costruzione per un importo totale di circa € 6.500,00 , mentre nulla sarebbe dovuto nel caso in cui si intenda destinare l'immobile a magazzino .



Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali sono emerse difformità consistenti nel mancato accorpamento delle due unità; gli onorari e le spese di presentazione per la regolarizzazione catastale ammontano complessivamente ad € 1.000,00 oltre oneri di legge .





• • •



Rispetto alla cartografia del P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale – vigente, approvato con Determinazione Dirigenziale n°2015/118.0.0./18 del 27.11.2015 , entrato in vigore il 03.12.2015, il fabbricato in oggetto ricade in **zona AC-IU**, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico .



• • •



Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare, è stato edificato nei primissimi anni del '900, nel suo complesso risulta in medio stato di manutenzione e conservazione, ed è sito nel centro della delegazione di Sestri Ponente, a brevissima distanza dalla stazione ferroviaria, dal casello autostradale e dall'aeroporto Cristoforo Colombo, nonché comodamente serviti da mezzi pubblici ed esercizi commerciali .



L'unità, adibita a negozio, è posta al piano terra, con buona e razionale distribuzione interna, media illuminazione naturale e sufficiente esposizione ma, ad oggi, risulta ancora al grezzo .



Per quanto sopra, tenuto conto dei valori medi di mercato dei negozi in zona e dei valori rilevati dall'OMI, si ritiene valido assegnare al bene, considerato libero, un valore di €/mq 525,00 .

➤ €/mq 525,00 x mq 133,00 = € 69.825,00 che si arrotondano in :



Euro 70.000,00 (settantamila / 00)

• • •



Storia ventennale

Con atto a rogito Notaio Giovanni Walter Balbiano del 05.12.1990 Rep. 17506, la società *locale uso magazzino, posto al piano terreno con accesso da Via Carlo Goldoni civici numeri 34 e 36 rosso e da Via Marchelli civico 3 rosso* (allegato 11) .



In data 30.12.1994 con scrittura privata con sottoscrizione autenticata a



rogiato Notaio Silvestro Ferrandino Rep. 173967 e trascritta a Genova in data 01.02.1995 al n°75 RG 2756 RP 2023, la società “

In data 06.06.2013 con atto di modifica ai patti sociali a rogito Notaio Fabio Novara Rep. 91839 registrato a Genova il 07.06.2013 al n°6333 la società “

ASTE GIUDIZIARIE® . . .

ASTE GIUDIZIARIE®

Trascrizioni ed iscrizioni

Sugli immobili in oggetto gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli :

• Trascrizione **R.P. 31928 - R.G. 42215** del 19.12.2018 della Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Genova – sezione Fallimentare rep. 100 del 03.08.2018 a favore **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO**

Sugli immobili in oggetto non sono presenti iscrizioni ipotecarie .

3.4) Via Ursone da Sestri civ. 37r - (foto allegato 1.4)

L'immobile in oggetto fa parte del fabbricato sito in Via Ursone da Sestri civici 9 e 11 ed è costituito da un locale ad uso magazzino, posto al piano terra e contraddistinto dal civico 37r di Via Ursone da Sestri .

L'unità di altezza interna m 3,60 è composta da due locali aventi accesso sia dalla via che dal cortile condominiale interno e da un locale latrina esterno posto nel cortile condominiale; gli infissi esterni sono costituiti da una serranda in alluminio sulla Via Ursone da Sestri e da scuri in legno e portefinestre in legno vetro singolo verso il cortile interno, l'impianto elettrico è sottotraccia; i locali, in discreto stato di manutenzione e conservazione, sono dotati di impianto di refrigerazione con le pareti isolate termicamente, mentre la latrina esterna è completamente da rifare .

L'unità nel suo complesso sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq 36,00, e nel suo complesso confina, partendo da Nord e proseguendo in senso orario con l'unità civ. 35R, con la Via Ursone da Sestri, con unità civ. 39R e



con il cortile condominiale di Via Carlo Goldoni civv. 2-4 e di Via Ursone da Sestri civv. 7-9-11 .



L'unità è censita al catasto fabbricati di Genova in capo a " , con i seguenti dati tecnici :

Sez. SEP • Foglio 57 • mappale 421 • sub. 4 • via Carlo Goldoni n. 39r • piano T • z.c. 2 • cat. C/2 • classe 8 • consistenza mq 24 • R.C. € 223,11



La planimetria catastale non risulta disponibile nella banca dati informatizzata, ma è disponibile solo in formato cartaceo .



• • •

Regolarità urbanistica e catastale



Per l'unità in oggetto sono state presentate due pratiche edilizie che hanno riguardato opere di manutenzione ordinaria e più precisamente :

- domandina D312/87 del 05.03.1987 riguardante la sostituzione della vetrina con serranda;
- Art. 26 Prot. 3132/87 del 05.03.1987 riguardante la creazione di un controsoffitto con putrella e tavelloni e creazione di isolamento delle pareti, del soffitto e del pavimento lavorando nel sottofondo .



Vista l'epoca di costruzione del fabbricato e l'assenza di pratiche edilizie che hanno comportato la modifica interna o d'uso dell'immobile, al fine della regolarità edilizia-urbanistica, lo scrivente farà riferimento alla planimetria catastale; dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale reperita, non sono emerse difformità, pertanto dal punto di vista edilizio-urbanistico, l'immobile risulta conforme .



Dal punto di vista catastale, è emersa un'errata identificazione della toponomastico, pertanto occorrerà presentare un aggiornamento catastale per la corretta identificazione della stessa; gli onorari e le spese di presentazione per la regolarizzazione catastale ammontano complessivamente ad € 800,00 oltre oneri di legge .



• • •



Rispetto alla cartografia del P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - vigente, approvato con Determinazione Dirigenziale n°2015/118.0.0./18 del 27.11.2015, entrato in vigore il 03.12.2015, il fabbricato in oggetto ricade in **zona AC-IU**, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare, è stato edificato nei primissimi anni del '900, nel suo complesso risulta in medio stato di manutenzione e conservazione, ed è sito nel centro della delegazione di Sestri Ponente, a brevissima distanza dalla stazione ferroviaria, dal casello autostradale e dall'aeroporto Cristoforo Colombo, nonché comodamente serviti da mezzi pubblici ed esercizi commerciali.

L'unità, adibita a magazzino, è posta al piano terra, con buona e razionale distribuzione interna, media illuminazione naturale e sufficiente esposizione e si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione ad eccezione della latrina esterna, risulta inoltre dotato di isolamento termico ed impianto per l'utilizzo a cella refrigerata.

Per quanto sopra, tenuto conto dei valori medi di mercato dei magazzini in zona e dei valori rilevati dall'OMI, si ritiene valido assegnare al bene, considerato libero, un valore di €/mq 562,50.

➤ €/mq 562,50 x mq 36,00 = € 20.250,00 che si arrotondano in :

Euro 20.000,00 (ventimila / 00)

Storia ventennale

Con atto a rogito Notaio Carlo Emiliano Verde del 30.11.1970 Rep. 267359, registrato a Genova in data 11.12.1970 al n°19708, *on il civico numero 37 rosso di Via Ursone da Sestri ed il negozio distinto con il civico numero 39 rosso della stessa Via Ursone da Sestri* (allegato 12).

A seguito del decesso, con denuncia di successione del 23.09.1984 volturata in data 25.05.1989 e registrata a Genova il 19.03.1985 al n°25 Vol. 4659, i



beni passarono di proprietà ai

In data 30.12.1994 con scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio Silvestro Ferrandino Rep. 173967 e trascritta a Genova in data 01.02.1995 al n°74 RG 2755 RP 2022, i beni sopra descritti; i legali rappresentanti della società

In data 30.12.1994 con scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio Silvestro Ferrandino Rep. 173967 e trascritta a Genova in data 01.02.1995 al n°75 RG 2756 RP 2023, la società “



In data 06.06.2013 con atto di modifica ai patti sociali a rogito Notaio Fabio Novara Rep. 91839 registrato a Genova il 07.06.2013 al n°6333 proprietaria dei beni sopra descritti .

• • •

Trascrizioni ed iscrizioni

Sull'immobile in oggetto gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli :

- Trascrizione **R.P. 31928 - R.G. 42215** del 19.12.2018 della Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Genova – sezione Fallimentare rep. 100 del 03.08.2018 a favore **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO**



Sugli immobili in oggetto non sono presenti iscrizioni ipotecarie .

3.5) Via Ursone da Sestri civ. 39r - (foto allegato 1.5)

L'immobile in oggetto fa parte del fabbricato sito in Via Ursone da Sestri civici 9 e 11 ed è costituito da un locale negozio, utilizzato come magazzino, posto al piano terra e contraddistinto dal civico 39r di Via Ursone da Sestri .

L'unità di altezza interna di m 3,60 ed è composta da due locali aventi accesso sia dalla via che dal cortile condominiale interno, di cui, quello interno, dotato di isolamento termico ed impianto di refrigerazione, il locale non è dotato di servizio igienico; gli infissi esterni sono costituiti da una serranda in alluminio sulla Via Ursone da Sestri e da scuri in legno e portelloni da celle frigo verso il cortile interno, l'impianto elettrico è sottotraccia .



L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq 30,00, e nel suo complesso confina, partendo da Nord e proseguendo in senso orario con unità civ. 37R, con la Via Ursone da Sestri, con l'atrio del civ. 11 di Via Ursone da Sestri e con il cortile condominiale di Via Carlo Goldoni civv. 2-4 e di Via Ursone da Sestri civv. 7-9-11 .

L'unità è censita al catasto fabbricati di Genova in capo a, con i seguenti dati tecnici :

Sez. SEP • Foglio 57 • mappale 421 • sub. 5 • via Ursone da Sestri n. 37r • piano T • z.c. 2 • cat. C/1 • classe 10 • consistenza mq 25 • R.C. € 937,37

La planimetria catastale non risulta disponibile nella banca dati informatizzata, ma è disponibile solo in formato cartaceo .

• • •

Regolarità urbanistica e catastale

Vista l'epoca di costruzione del fabbricato e l'assenza di pratiche edilizie, lo scrivente farà riferimento alla planimetria catastale; dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale reperita, non sono emerse difformità, pertanto dal punto di vista edilizio-urbanistico, l'immobile risulta conforme .

Dal punto di vista catastale, è emerso un'errata identificazione della toponomastico, pertanto occorrerà presentare un aggiornamento catastale per la corretta identificazione della stessa; gli onorari e le spese di presentazione per la regolarizzazione catastale ammontano complessivamente ad € 800,00 oltre oneri di legge .

• • •

Rispetto alla cartografia del P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - vigente, approvato con Determinazione Dirigenziale n°2015/118.0.0./18 del 27.11.2015 , entrato in vigore il 03.12.2015, il fabbricato in oggetto ricade in **zona AC-IU**, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico .

• • •

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare, è stato edificato nei



primissimi anni del '900, nel suo complesso risulta in medio stato di manutenzione e conservazione, ed è sito nel centro della delegazione di Sestri Ponente, a brevissima distanza dalla stazione ferroviaria, dal casello autostradale e dall'aeroporto Cristoforo Colombo, nonché comodamente serviti da mezzi pubblici ed esercizi commerciali .

L'unità, adibita a negozio, è posta al piano terra, con buona e razionale distribuzione interna, media illuminazione naturale e sufficiente esposizione e si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, un vano risulta inoltre dotato di isolamento termico ed impianto per l'utilizzo a cella refrigerata .



Per quanto sopra, tenuto conto dei valori medi di mercato dei negozi in zona e dei valori rilevati dall'OMI, si ritiene valido assegnare al bene, considerato libero, un valore di €/mq 562,50 .

➤ €/mq 562,50 x mq 30,00 = € 16.875,00 che si arrotondano in :

Euro 17.000,00 (diciassettemila / 00)

• • •

Storia ventennale



Con atto a rogito Notaio Carlo Emiliano Verde del 30.11.1970 Rep. 267359, registrato a Genova in data 11.12.1970 al n°19708, *il negozio distinto con il civico numero 37 rosso di Via Ursone da Sestri ed il negozio distinto con il civico numero 39 rosso della stessa via Ursone da Sestri* (allegato 12) .

A seguito del decesso, con denuncia di successione del 23.09.1984 volturata in data 25.05.1989 e registrata a Genova il 19.03.1985 al n°25 Vol. 4659, i beni passarono di proprietà



In data 30.12.1994 con scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio Silvestro Ferrandino Rep. 173967 e trascritta a Genova in data 01.02.1995 al n°74 RG 2755 RP 2022, i " i beni sopra descritti; i legali rappresentanti della società.

In data 30.12.1994 con scrittura privata con sottoscrizione autenticata a





rogito Notaio Silvestro Ferrandino Rep. 173967 e trascritta a Genova in data 01.02.1995 al n°75 RG 2756 RP 2023, la società



In data 06.06.2013 con atto di modifica ai patti sociali a rogito Notaio Fabio Novara Rep. 91839 registrato a Genova il 07.06.2013 al n°6333



Trascrizioni ed iscrizioni



Sull'immobile in oggetto gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli :

- Trascrizione **R.P. 31928 - R.G. 42215** del 19.12.2018 della Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Genova – sezione Fallimentare rep. 100 del 03.08.2018 a favore **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO**



Sugli immobili in oggetto non sono presenti iscrizioni ipotecarie .

3.6) Via Ursone da Sestri civ. 43r - (foto allegato 1.6)

L'immobile in oggetto fa parte del fabbricato sito in Via Ursone da Sestri civico 13 ed è costituito da un locale ad uso magazzino, posto al piano terra e contraddistinto dal civico 43r di Via Ursone da Sestri e dai civici 4r-6r-8r di Traversa degli Operai .



L'unità, di altezza m 3,00, è composta da due locali, in discreto stato di manutenzione, dotati di impianto di refrigerazione ed isolamento termico alle pareti, impianto elettrico in canalina esterna ed infissi esterni costituiti da serrande in alluminio e portelloni per celle frigo; l'unità nel suo complesso sviluppa una superficie catastale di circa mq 56,00 .



L'immobile nel suo complesso confina, partendo da Nord e proseguendo in senso orario, con Traversa degli Operai, con Via Ursone da Sestri, con l'unità civ. 45R di Via Ursone da Sestri, e con l'unità civ. 10R di Traversa degli Operai .



L'unità è censita al catasto fabbricati di Genova in capo, con i seguenti dati tecnici :





Sez. SEP • Foglio 57 • mappale 423 • sub. 23 • via Ursone da Sestri n. 43r • piano T • z.c. 2 • cat. C/2 • classe 8 • consistenza mq 46 • sup. catastale mq 56 • R.C. € 427,63

Lo scrivente fa presente che l'immobile di Via Ursone da Sestri civ. 43r è dotato di Passo Carrabile sia sull'apertura su detta via che su tutte le aperture di Traversa degli Operai .

♦ ♦ ♦

Regolarità urbanistica e catastale



Vista l'epoca di costruzione del fabbricato e l'assenza di pratiche edilizie che hanno comportato la modifica interna o d'uso dell'immobile, al fine della regolarità edilizia-urbanistica, lo scrivente farà riferimento alla planimetria catastale dell'impianto o, in mancanza, di quella disponibile .



Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi e la più vecchia planimetria catastale reperita, sono emerse difformità relative a demolizione e realizzazione di tramezze interne, oltre alla chiusura di una luce dalla parte interna su Traversa degli Operai; dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale attuale è emerso che non è stata rappresentata in planimetria la finestra che affaccia verso il cortile del civ. 45r di Via Ursone da Sestri .

Per quanto sopra occorrerà presentare una CILA in sanatoria per opere eseguite tra il 17.03.1985 e 01.01.2004 con il pagamento di una sanzione amministrativa di € 172,50 oltre i diritti di segreteria, e presentare un aggiornamento catastale per la rappresentazione della finestra non indicata nell'attuale planimetria; gli onorari professionali ammontano complessivamente ad € 2.500,00 oltre ad € 50,00 di diritti catastali ed oneri di legge .

♦ ♦ ♦



Rispetto alla cartografia del P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale – vigente, approvato con Determinazione Dirigenziale n°2015/118.0.0./18 del 27.11.2015 , entrato in vigore il 03.12.2015, il fabbricato in oggetto ricade in **zona AC-IU**, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico .





♦ ♦ ♦



Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare, è stato edificato nei primissimi anni del '900, nel suo complesso risulta in medio stato di manutenzione e conservazione, ed è sito nel centro della delegazione di Sestri Ponente, a brevissima distanza dalla stazione ferroviaria, dal casello autostradale e dall'aeroporto Cristoforo Colombo, nonché comodamente serviti da mezzi pubblici ed esercizi commerciali .



L'unità, adibita a magazzino, è posta al piano terra, con buona e razionale distribuzione interna, media illuminazione naturale e sufficiente esposizione e si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, il locale risulta inoltre dotato di isolamento termico ed impianto per l'utilizzo a cella refrigerata .



Per quanto sopra, tenuto conto dei valori medi di mercato dei magazzini in zona e dei valori rilevati dall'OMI, si ritiene valido assegnare al bene, considerato libero, un valore di €/mq 562,50 .

➤ €/mq 562,50 x mq 56,00 = € 31.500,00 diconsi :

Euro 31.500,00 (trentunomilacinquecento / 00)

♦ ♦ ♦



Storia ventennale

Con atto a rogito Notaio Giuseppino Traverso del 17.03.1966 Rep. 160463, registrato a Genova in data 04.04.1966 al n°5671, *locale a pianterreno della casa sita in Genova Sestri Via Ursone da Sestri civico numero 13, distinto col numero rosso quarantatre ed avente altro accesso da Traversa degli Operai numero quattro rosso (allegato 13) .*



A seguito del decesso del, con denuncia di successione del 23.09.1984 volturata in data 25.05.1989 e registrata a Genova il 19.03.1985 al n°25 Vol. 4659, i



beni passarono di proprietà ai

In data 30.12.1994 con scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio Silvestro Ferrandino Rep. 173967 e trascritta a Genova in data 01.02.1995 al n°74 RG 2755 RP 2022,



In data 30.12.1994 con scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio Silvestro Ferrandino Rep. 173967 e trascritta a Genova in data 01.02.1995 al n°75 RG 2756 RP 2023, la società

In data 06.06.2013 con atto di modifica ai patti sociali a rogito Notaio Fabio Novara Rep. 91839 registrato a Genova il 07.06.2013 al n°6333 la società "proprietaria dei beni sopra descritti .

♦ ♦ ♦

Trascrizioni ed iscrizioni

Sull'immobile in oggetto gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli :

- Trascrizione **R.P. 31928 - R.G. 42215** del 19.12.2018 della Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Genova – sezione Fallimentare rep. 100 del 03.08.2018 a favore **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO**

Sugli immobili in oggetto non sono presenti iscrizioni ipotecarie .

3.7) Via Ursone da Sestri civ. 45r - (foto allegato 1.7)

L'immobile in oggetto fa parte del fabbricato sito in Via Ursone da Sestri civico 13 ed è costituito da un locale ad uso magazzino, posto al piano terra e contraddistinto dal civico 45r di Via Ursone da Sestri .

L'unità, di altezza interna di m 3,00, in discreto stato di manutenzione, è composta da due locali principali e da una zona retrostante dove è ubicata una cella frigo per la conservazione di generi alimentari; all'unità è annessa una porzione di cortile interno .

L'immobile, in discreto stato di manutenzione e conservazione, presenta l'impianto elettrico in canalina esterna e gli infissi esterni costituiti da portoni in alluminio; l'unità nel suo complesso sviluppa una superficie catastale di circa mq 87,00 .



L'immobile confina, partendo da Nord e proseguendo in senso orario con unità civ. 43R, con Via Ursone da Sestri, con l'atrio e vano scala del civ. 13 di Via Ursone da Sestri, e con la porzione di cortile interno annessa all'immobile di via C. Goldoni 18r-22r-24r .

L'unità è censita al catasto fabbricati di Genova in capo a "con i seguenti dati tecnici :

Sez. SEP • Foglio 57 • mappale 423 graffato al mappale 660 • sub. 1 • via Ursone da Sestri n. 45r • piano T • z.c. 2 • cat. C/2 • classe 7 • consistenza mq 69 • sup. catastale mq 87 • R.C. € 548,79



Lo scrivente fa presente che l'immobile di Via Ursone da Sestri civ. 45r è dotato di Passo Carrabile .

• • •

Regolarità urbanistica e catastale

Vista l'epoca di costruzione del fabbricato e l'assenza di pratiche edilizie che hanno comportato la modifica interna o d'uso dell'immobile, al fine della regolarità edilizia-urbanistica, lo scrivente farà riferimento alla planimetria catastale dell'impianto o, in mancanza, di quella disponibile .



Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi e la più vecchia planimetria catastale reperita, non sono emerse difformità, pertanto dal punto di vista urbanistico-edilizio l'immobile risulta conforme; dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale attuale è emersa un'errata rappresentazione delle aperture verso il cortile interno (correttamente rappresentate nella vecchia planimetria) .

Per quanto sopra occorrerà presentare un aggiornamento catastale per la corretta rappresentazione delle finestre prospicienti il cortile; gli onorari professionali ammontano complessivamente ad € 800,00 oltre ad € 50,00 di diritti catastali ed oneri di legge .

• • •



Rispetto alla cartografia del P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale – vigente, approvato con Determinazione Dirigenziale n°2015/118.0.0./18 del 27.11.2015 , entrato in vigore il 03.12.2015, il fabbricato in oggetto ricade in **zona AC-IU**, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico .

♦ ♦ ♦

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare, è stato edificato nei primissimi anni del '900, nel suo complesso risulta in medio stato di manutenzione e conservazione ed è sito nel centro della delegazione di Sestri Ponente, a brevissima distanza dalla stazione ferroviaria, dal casello autostradale e dall'aeroporto Cristoforo Colombo, nonché comodamente serviti da mezzi pubblici ed esercizi commerciali .

L'unità, adibita a magazzino, è posta al piano terra, con buona e razionale distribuzione interna, media illuminazione naturale e sufficiente esposizione e si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione .

Per quanto sopra, tenuto conto dei valori medi di mercato dei magazzini in zona e dei valori rilevati dall'OMI, si ritiene valido assegnare al bene, considerato libero, un valore di €/mq 562,50 .

➤ €/mq 562,50 x mq 87,00 = € 48.937,50 che si arrotondano in :

Euro 49.000,00 (quarantanovemila / 00)

♦ ♦ ♦

Storia ventennale

Con atto a rogito Notaio Gian Giuseppe Bonanni del 06.06.1974 Rep. 25402, registrato a Genova in data 24.06.1974 al n°10620, il Sig. acquistava dal Sig. *il locale magazzino distinto con il civico numero 45 rosso di Via Ursone da Sestri, posto al piano terreno della casa sita in Genova Sestri, distinta con il civico numero 13 di detta via (allegato 14) .*

A seguito del decesso del, con denuncia di successione del 23.09.1984 volturata in data 25.05.1989 e registrata a Genova il 19.03.1985 al n°25 Vol. 4659, i beni passarono di proprietà ai Sig.ri In data 30.12.1994 con scrittura privata con



sottoscrizione autenticata a rogito Notaio Silvestro Ferrandino Rep. 173967 e trascritta a Genova in data 01.02.1995 al n°74 RG 2755 RP 2022,

In data 30.12.1994 con scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio Silvestro Ferrandino Rep. 173967 e trascritta a Genova in data 01.02.1995 al n°75 RG 2756 RP 2023, la società “

In data 06.06.2013 con atto di modifica ai patti sociali a rogito Notaio Fabio Novara Rep. 91839 registrato a Genova il 07.06.2013 al n°6333 proprietaria dei beni sopra descritti .



Trascrizioni ed iscrizioni

• • •



Sull'immobile in oggetto gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli :

- Trascrizione **R.P. 31928 - R.G. 42215** del 19.12.2018 della Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Genova – sezione Fallimentare rep. 100 del 03.08.2018 a favore **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO**

Sugli immobili in oggetto non sono presenti iscrizioni ipotecarie .



3.8) Via Ursone da Sestri civ. 47r - (foto allegato 1.8)

L'immobile in oggetto fa parte del fabbricato sito in Via Ursone da Sestri civico 13 ed è costituito da un locale ad uso magazzino, posto al piano terra e contraddistinto dal civico 47r di Via Ursone da Sestri .

L'unità, di altezza interna di m 3,00, ed è composta da un locale principale e da un piccolo locale retrostante e, data la dimensione e l'accesso agli stessi e la mancanza di servizio igienico, è di limitato utilizzo .

L'immobile, in medio stato di manutenzione e conservazione, ha l'impianto elettrico esterno ed il portone di accesso costituito da un portone in alluminio;



l'unità nel suo complesso sviluppa una superficie catastale di circa mq 25,00 .

L'immobile nel suo complesso confina, partendo da Nord e proseguendo in senso orario con l'atrio e vano scala del civ. 13 di Via Ursone da Sestri, con Via Ursone da Sestri, con l'unità civ. 49R e con il cortile interno .





L'unità è censita al catasto fabbricati di Genova in capo a con i seguenti dati tecnici :

Sez. SEP • Foglio 57 • mappale 423 • sub. 2 • via Ursone da Sestri n. 47r • piano T • z.c. 2 • cat. C/2 • classe 8 • consistenza mq 17 • sup. catastale mq 25 • R.C. € 158,04



• • •



Regolarità urbanistica e catastale

Vista l'epoca di costruzione del fabbricato e l'assenza di pratiche edilizie che hanno comportato la modifica interna o d'uso dell'immobile, al fine della regolarità edilizia-urbanistica, lo scrivente farà riferimento alla planimetria catastale dell'impianto o, in mancanza, di quella disponibile .

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi e la più vecchia planimetria catastale reperita, risulta tamponata la porta di collegamento tra l'atrio del civ. 13 di Via Ursone da Sestri ed il locale in oggetto, mentre la planimetria catastale attuale risulta conforme .

Per quanto sopra occorrerà presentare una CILA in sanatoria per opere eseguite tra il 17.03.1985 e 01.01.2004 con il pagamento di una sanzione amministrativa di € 172,50 oltre i diritti di segreteria; gli onorari professionali ammontano complessivamente ad € 1.800,00 oltre oneri di legge .

• • •

Rispetto alla cartografia del P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - vigente, approvato con Determinazione Dirigenziale n°2015/118.0.0./18 del 27.11.2015, entrato in vigore il 03.12.2015, il fabbricato in oggetto ricade in **zona AC-IU**, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico .

• • •

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare, è stato edificato nei primissimi anni del '900, nel suo complesso risulta in medio stato di manutenzione e conservazione, ed è sito nel centro della delegazione di Sestri Ponente, a brevissima distanza dalla stazione ferroviaria, dal casello autostradale e





dall'aeroporto Cristoforo Colombo, nonché comodamente serviti da mezzi pubblici ed esercizi commerciali .



L'unità, adibita a magazzino, è posta al piano terra, con buona e razionale distribuzione interna, media illuminazione naturale e sufficiente esposizione, si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione e non è dotato di servizio igienico .



Per quanto sopra, tenuto conto dei valori medi di mercato dei magazzini in zona e dei valori rilevati dall'OMI, si ritiene valido assegnare al bene, considerato libero, un valore di €/mq 450,00 .



➤ €/mq 450,00 x mq 25,00 = € 11.250,00 che si arrotondano in :



Euro 11.000,00 (undicimila / 00)

• • •

Storia ventennale

Con atto a rogito Notaio Giuseppino Traverso del 03.11.1972 Rep. 179479, registrato a Genova in data 19.02.1975 al n°2442, il *n magazzino con piccolo retro sito in Genova Sestri Via Ursone da Sestri civico numero 13 distinto con il numero 47 rosso* (allegato 15) .



A seguito del decesso del Sig. In data 30.12.1994 con scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio Silvestro Ferrandino Rep. 173967 e trascritta a Genova in data 01.02.1995 al n°74 RG 2755 RP 2022,



In data 30.12.1994 con scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio Silvestro Ferrandino Rep. 173967 e trascritta a Genova in data 01.02.1995 al n°75 RG 2756 RP 2023, la società "In data 06.06.2013 con atto di modifica ai patti sociali a rogito Notaio Fabio Novara Rep. 91839 registrato a Genova il 07.06.2013 al n°6333 la società "proprietaria dei beni sopra descritti .



• • •



Trascrizioni ed iscrizioni



Sull'immobile in oggetto gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli :

- Trascrizione **R.P. 31928 - R.G. 42215** del 19.12.2018 della Sentenza dichiarativa



di Fallimento del Tribunale di Genova – sezione Fallimentare rep. 100 del
03.08.2018 a favore **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO**

Sugli immobili in oggetto non sono presenti iscrizioni ipotecarie .

3.9) Via Ursone da Sestri civ. 49r - (foto allegato 1.9)

L'immobile in oggetto fa parte del fabbricato sito in Via Ursone da Sestri
civico 13 ed è costituito da un locale ad uso magazzino, posto al piano terra e
contraddistinto dal civico 49r di Via Ursone da Sestri .

L'unità di altezza interna di m 3,00 ed è composta da un locale principale,
in medio stato di manutenzione, prospiciente la via con una sola luce, e due
locali nella zona retrostante, con uscita nel cortile interno di proprietà del civico
18r-22r di via Goldoni, il locale non è dotato di servizio igienico; l'immobile
presenta l'impianto elettrico in canalina esterna, impianto di climatizzazione ed
infissi esterni costituiti da portoni in alluminio; nel suo complesso sviluppa una
superficie catastale di circa mq 58,00 .

L'immobile nel suo complesso confina, partendo da Nord e proseguendo in
senso orario con l'unità civ. 47R, con Via Ursone da Sestri, con l'unità civ. 51R e
con il cortile interno .

L'unità è censita al catasto fabbricati di Genova in capo a con i seguenti
dati tecnici :

Sez. SEP • Foglio 57 • mappale 423 • sub. 3 • via Ursone da Sestri n. 49r • piano T •
z.c. 2 • cat. C/2 • classe 8 • consistenza mq 41 • sup. catastale mq 58 • R.C. €
381,15

• • •

Regolarità urbanistica e catastale

Vista l'epoca di costruzione del fabbricato e l'assenza di pratiche edilizie
che hanno comportato la modifica interna o d'uso dell'immobile, al fine della
regolarità edilizia-urbanistica, lo scrivente farà riferimento alla planimetria

catastale; dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale reperita, non sono emerse difformità, pertanto sia dal punto di vista edilizio-urbanistico che dal punto di vista catastale, l'immobile risulta conforme .

♦ ♦ ♦

Rispetto alla cartografia del P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - vigente, approvato con Determinazione Dirigenziale n°2015/118.0.0./18 del 27.11.2015, entrato in vigore il 03.12.2015, il fabbricato in oggetto ricade in **zona AC-IU**, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico .

♦ ♦ ♦

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare, è stato edificato nei primissimi anni del '900, nel suo complesso risulta in medio stato di manutenzione e conservazione, ed è sito nel centro della delegazione di Sestri Ponente, a brevissima distanza dalla stazione ferroviaria, dal casello autostradale e dall'aeroporto Cristoforo Colombo, nonché comodamente serviti da mezzi pubblici ed esercizi commerciali .

L'unità, adibita a magazzino, è posta al piano terra, con buona e razionale distribuzione interna, media illuminazione naturale e sufficiente esposizione e si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione ma non è dotata di servizio igienico .

Per quanto sopra, tenuto conto dei valori medi di mercato dei magazzini in zona e dei valori rilevati dall'OMI, si ritiene valido assegnare al bene, considerato libero, un valore di €/mq 525,00 .

➤ €/mq 525,00 x mq 58,00 = € 30.450,00 che si arrotondano in :

Euro 30.500,00 (trentamilaquattrocento / 00)

♦ ♦ ♦

Storia ventennale

Con atto a rogito Notaio Giuseppino Traverso del 03.11.1972 Rep. 179479, registrato a Genova in data 19.02.1975 al n°2442, il Sig acquistava dal Sig. Orlandi Luigi *un magazzino con piccolo retro sito in Genova*

ASTE GIUDIZIARIE Sestri Via Ursone da Sestri civico numero 13 distinto con il numero 49 rosso (allegato 15) .

A seguito del decesso, con denuncia di successione del 23.09.1984 volturata in data 25.05.1989 e registrata a Genova il 19.03.1985 al n°25 Vol. 4659, i beni passarono di proprietà ai.

In data 30.12.1994 con scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio Silvestro Ferrandino Rep. 173967 e trascritta a Genova in data 01.02.1995 al n°74 RG 2755 RP 2022,

In data 30.12.1994 con scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio Silvestro Ferrandino Rep. 173967 e trascritta a Genova in data 01.02.1995 al n°75 RG 2756 RP 2023, la società "In data 06.06.2013 con atto di modifica ai patti sociali a rogito Notaio Fabio Novara Rep. 91839 registrato a Genova il 07.06.2013 al n°6333 la società ".", proprietaria dei beni sopra descritti .

• • •

Trascrizioni ed iscrizioni

Sull'immobile in oggetto gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli :

- Trascrizione **R.P. 31928 - R.G. 42215** del 19.12.2018 della Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Genova – sezione Fallimentare rep. 100 del 03.08.2018 a favore **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO**

Sugli immobili in oggetto non sono presenti iscrizioni ipotecarie .

3.10) Via Carlo Goldoni civ. 5r - Via Emanuele Ferro civ. 10r - box n°81 - (foto allegato 1.10)

L'immobile in oggetto fa parte di una costruzione di tre piani interrati, adibita a box e posti auto, avente accesso carrabile, in entrata da Via Carlo Goldoni 5r e in uscita da Via Emanuele Ferro civico 10r, oltre a due accessi pedonali rispettivamente da Via Giacomo Puccini e da Via Emanuele Ferro; la costruzione è dotata di un impianto di ascensore e di regolare impianto antincendio .



Il box, distinto dal numero 81, ha altezza interna di m 2,45, è posto al secondo piano interrato, ha buona accessibilità, può ospitare una vettura di medie dimensioni e sviluppa una superficie catastale di mq 14,00 .

L'immobile nel suo complesso confina, partendo da Nord e proseguendo in senso orario con il box n°122, con la corsia di manovra, con il box n°82 e con la corsia di manovra .

L'unità è censita al catasto fabbricati di Genova in capo a "con i seguenti dati tecnici :



Sez. SEP • Foglio 57 • mappale 2052 • sub. 115 • via Carlo Goldoni snc e Via Emanuele Ferro snc • piano S2 • z.c. 2 • cat. C/6 • classe 5 • consistenza mq 13 • sup. catastale mq 14 • R.C. € 144,35

• • •

Regolarità urbanistica e catastale

Il fabbricato, di cui fa parte il box n°81, è stato realizzato con il progetto originario n°5501/2003 del 18.09.2003 e successive varianti; in data 25.06.2008 veniva effettuato il sopralluogo nell'autorimessa e con verbali in pari data prot. NP/2008/571 veniva constatata l'ultimazione dei lavori, autorizzandone l'anticipato utilizzo .



Attualmente l'iter amministrativo ed edilizio non è ancora completo in quanto deve essere ancora comunicata la data di fine lavori in soprassuolo e richiesta l'agibilità del complesso immobiliare costruito .

Dal raffronto tra lo stato attuale ed il progetto in variante non sono emerse difformità, così come non sono emerse difformità con la planimetria catastale; per quanto sopra, sia dal punto di vista edilizio-urbanistico che dal punto di vista catastale, l'immobile risulta conforme, tuttavia si evidenzia che l'iter amministrativo è ancora aperto e che il fabbricato non è ancora dotato di Decreto di Agibilità .



• • •



Rispetto alla cartografia del P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale – vigente, approvato con Determinazione Dirigenziale n°2015/118.0.0./18 del 27.11.2015, entrato in vigore il 03.12.2015, il fabbricato in oggetto ricade in **zona SIS-S**, servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici.

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare, è stato edificato nel 2003 ed ultimato nel 2008 per quanto riguarda la porzione adibita ad autorimessa; il box n°81, posto al secondo piano interrato, ha accesso carrabile in entrata dal civ. 5R di Via Carlo Goldoni e in uscita dal civ. 10R di Via Emanuele Ferro oltre a due accessi pedonali, uno da Via Giacomo Puccini (dotato anche di ascensore) ed uno da Via Emanuele Ferro.

Nel suo complesso, vista la recente costruzione, l'immobile risulta in ottimo stato di manutenzione e conservazione, ha la capacità di ospitare una vettura, ed è sito nel centro della delegazione di Sestri Ponente, a brevissima distanza dalla stazione ferroviaria, dal casello autostradale e dall'aeroporto Cristoforo Colombo, nonché comodamente serviti da mezzi pubblici ed esercizi commerciali.

Per quanto sopra, tenuto conto dei valori medi di mercato dei box in zona e dei valori rilevati dall'OMI, si ritiene valido assegnare al bene, considerato libero, un valore di €/mq 1.500,00.

➤ €/mq 1.500,00 x mq 14,00 = € 21.000,00 diconsi:

Euro 21.000,00 (ventunomila / 00)

Storia ventennale

Con atto a rogito Notaio Fabio Novara del 27.03.2009 Rep. 87044, registrato a Genova 2 in data 30.03.2009 al n°3804, la società "" la proprietà superficaria della durata di anni 90 (a partire dalla data di consegna dell'area avvenuta in data 02.12.2003 come indicato in premessa) delle seguenti unità immobiliari site in Comune di Genova delegazione di Sestri Ponente, facenti parte

dell'autorimessa interrata denominata "SESTRI PARK", dislocata su tre quote sotterranee (piano primo interrato, piano secondo interrato e piano terzo interrato), composto da 188 box e 24 posti auto coperti, avente accesso carrabile in entrata dal civico numero 5 rosso di Via Carlo Goldoni e in uscita al civico numero 10 rosso di Via Emanuele Ferro e a due accessi pedonali uno da Via Giacomo Puccini ed il secondo da Via Emanuele Ferro, e precisamente locale ad uso box, segnato con il numero 81, posto al piano secondo livello interrato, della superficie catastale di metri quadrati tredici (allegato 16) .

In data 06.06.2013 con atto di modifica ai patti sociali a rogito Notaio Fabio Novara Rep. 91839 registrato a Genova il 07.06.2013 al n°6333 la società "proprietaria dei beni sopra descritti .

• • •

Trascrizioni ed iscrizioni

Sull'immobile in oggetto gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli :

- Trascrizione **R.P. 31928 - R.G. 42215** del 19.12.2018 della Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Genova – sezione Fallimentare rep. 100 del 03.08.2018 a favore **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO**

Sugli immobili in oggetto non sono presenti iscrizioni ipotecarie .

3.11) Via Carlo Goldoni civ. 5r - Via Emanuele Ferro civ. 10r - box n°82 - (foto allegato 1.10)

L'immobile in oggetto fa parte di una costruzione di tre piani interrati, adibita a box e posti auto, avente accesso carrabile, in entrata da Via Carlo Goldoni 5r e in uscita da Via Emanuele Ferro civico 10r, oltre a due accessi pedonali rispettivamente da Via Giacomo Puccini e da Via Emanuele Ferro; la costruzione è dotata di un impianto di ascensore e di regolare impianto antincendio .

Il box, distinto dal numero 82, ha altezza interna di m 2,45, è posto al secondo piano interrato, ha buona accessibilità, può ospitare una vettura di medie dimensioni e sviluppa una superficie catastale di mq 14,00 .

L'immobile nel suo complesso confina, partendo da Nord e proseguendo in senso orario con il box n°81, con la corsia di manovra, con il box n°83 e con la corsia di manovra .

L'unità è censita al catasto fabbricati di Genova in capo a, con i seguenti dati tecnici :

Sez. SEP • Foglio 57 • mappale 2052 • sub. 116 • via Carlo Goldoni snc e Via Emanuele Ferro snc • piano S2 • z.c. 2 • cat. C/6 • classe 5 • consistenza mq 13 • sup. catastale mq 14 • R.C. € 144,35

• • •

Regolarità urbanistica e catastale

Il fabbricato, di cui fa parte il box n°82, è stato realizzato con il progetto originario n°5501/2003 del 18.09.2003 e successive varianti; in data 25.06.2008 veniva effettuato il sopralluogo nell'autorimessa e con verbali in pari data prot. NP/2008/571 veniva constatata l'ultimazione dei lavori, autorizzandone l'anticipato utilizzo .

Attualmente l'iter amministrativo ed edilizio non è ancora completo in quanto deve essere ancora comunicata la data di fine lavori in soprassuolo e richiesta l'agibilità del complesso immobiliare costruito .

Dal raffronto tra lo stato attuale ed il progetto in variante non sono emerse difformità, così come non sono emerse difformità con la planimetria catastale; per quanto sopra, sia dal punto di vista edilizio-urbanistico che dal punto di vista catastale, l'immobile risulta conforme, tuttavia si evidenzia che l'iter amministrativo è ancora aperto e che il fabbricato non è ancora dotato di Decreto di Agibilità .

• • •

Rispetto alla cartografia del P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale – vigente, approvato con Determinazione Dirigenziale n°2015/118.0.0./18 del 27.11.2015 , entrato in vigore il 03.12.2015, il fabbricato in oggetto ricade in **zona SIS-S**, servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici .

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare, è stato edificato nel 2003 ed ultimato nel 2008 per quanto riguarda la porzione adibita ad autorimessa; il box n°82, posto al secondo piano interrato, ha accesso carrabile in entrata dal civ. 5R di Via Carlo Goldoni e in uscita dal civ. 10R di Via Emanuele Ferro oltre a due accessi pedonali, uno da Via Giacomo Puccini (dotato anche di ascensore) ed uno da Via Emanuele Ferro .

Nel suo complesso, vista la recente costruzione, l'immobile risulta in ottimo stato di manutenzione e conservazione, ha la capacità di ospitare una vettura, ed è sito nel centro della delegazione di Sestri Ponente, a brevissima distanza dalla stazione ferroviaria, dal casello autostradale e dall'aeroporto Cristoforo Colombo, nonché comodamente serviti da mezzi pubblici ed esercizi commerciali .

Per quanto sopra, tenuto conto dei valori medi di mercato dei box in zona e dei valori rilevati dall'OMI, si ritiene valido assegnare al bene, considerato libero, un valore di €/mq 1.500,00 .

➤ €/mq 1.500,00 x mq 13,00 = € 19.500,00 che si arrotondano in :

Euro 20.000,00 (ventimila / 00)

Storia ventennale

Con atto a rogito Notaio Fabio Novara del 27.03.2009 Rep. 87044, registrato a Genova 2 in data 30.03.2009 al n°3804, la società *la proprietaria della durata di anni 90 (a partire dalla data di consegna dell'area avvenuta in data 02.12.2003 come indicato in premessa) delle seguenti unità immobiliari site in Comune di Genova delegazione di Sestri Ponente, facenti parte dell'autorimessa*

interrata denominata "SESTRI PARK", dislocata su tre quote sotterranee (piano primo interrato, piano secondo interrato e piano terzo interrato), composto da 188 box e 24 posti auto coperti, avente accesso carrabile in entrata dal civico numero 5 rosso di Via Carlo Goldoni e in uscita al civico numero 10 rosso di Via Emanuele Ferro e a due accessi pedonali uno da Via Giacomo Puccini ed il secondo da Via Emanuele Ferro, e precisamente locale ad uso box, segnato con il numero 82, posto al piano secondo livello interrato, della superficie catastale di metri quadrati tredici (allegato 16) .

In data 06.06.2013 con atto di modifica ai patti sociali a rogito Notaio Fabio Novara Rep. 91839 registrato a Genova il 07.06.2013 al n°6333 la società "proprietaria dei beni sopra descritti .

• • •

Trascrizioni ed iscrizioni

Sull'immobile in oggetto gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli :

- Trascrizione **R.P. 31928 - R.G. 42215** del 19.12.2018 della Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Genova – sezione Fallimentare rep. 100 del 03.08.2018 a favore **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO**

Sugli immobili in oggetto non sono presenti iscrizioni ipotecarie .

3.12) Viale Carlo Canepa civ.20 appartamento int.2 - (foto allegato 1.11)

L'appartamento in oggetto fa parte del fabbricato di civile abitazione sito in Viale Carlo Canepa civico 20, edificato nei primissimi anni del '900 e composto da un piano seminterrato adibito a cantine e sottonegozi, un piano terra adibito a negozi ed abitazioni e cinque piani fuori terra adibiti ad abitazioni .

La struttura portante in cemento armato con copertura a falde in ardesia, tamponamenti in pietrame e divisori in mattoni pieni e forati, prospetto principale con decorazioni di facciata tipiche dell'epoca di costruzione e della tipologia del caseggiato (rivestimento bugnato per i primi due piani, marcapiani, cornici e



mensole alle finestre, lesene, balconi con balaustre e colonnine, ecc.); il tutto si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione .

L'atrio ha pavimento in graniglia di marmo con decori, lambrino finito con stucco ad olio, le scale hanno le alzate e le pedate in marmo, pianerottoli in graniglia di marmo e pareti con lambrino finito con stucco ad olio, il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione .

L'appartamento, contraddistinto dall'interno 2, ha altezza interna di m 3,50 ed è composto da corridoio di ingresso e disimpegno, tre camere, cucina, bagno, ripostiglio, ed un piccolo poggiolo con accesso dalla cucina; l'appartamento, in mediocre stato di manutenzione, è esposto interamente sul retro del fabbricato .

Gli infissi esterni sono costituiti in parte da serramenti in alluminio con vetro singolo ed in parte da serramenti in legno con vetro singolo, persiane in legno, porte interne in legno, pavimenti in graniglia di marmo, pareti rivestite con tappezzeria e soffitti finiti con tinta traspirante; la cucina è dotata di lavello in marmo alla genovese e pareti in parte rivestite da piastrelle in ceramica ed in parte finite a tinta, il servizio igienico ha il pavimento e le pareti rivestiti da piastrelle in ceramica ed i sanitari, di tipo civile, costituiti da vasca da bagno, lavabo, bidet e wc .

L'impianto elettrico è incassato non sfilabile e l'impianto di riscaldamento è autonomo con produzione di acqua calda e calderina posta nel bagno .

L'appartamento nel complesso si presenta in mediocre stato di manutenzione e necessita di una completa ristrutturazione; nel suo complesso, sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq 89,00 .

L'unità confina, partendo da nord e proseguendo in senso orario: con distacco condominiale verso il civ. 22 di Viale Carlo Canepa, con Viale Carlo Canepa, con atrio e vano scale del civ. 20, con appartamento interno 1 del civ. 20 e con giardino condominiale .





L'immobile è censito al catasto fabbricati di Genova, in capo a con i seguenti dati tecnici :

Sez. SEP • Foglio 56 • mappale 98 • sub. 4 • viale Carlo Canepa n. 20 • piano 1 • int. 2 • z.c. 2 • cat. A/3 • classe 6 • consistenza vani 5 • R.C. € 697,22



Regolarità urbanistica e catastale

Data l'epoca di costruzione, non risultano progetti relativi all'edificio né Decreto di Agibilità, inoltre non risulta reperibile in catasto nessuna planimetria dell'appartamento, né in formato digitale né in formato cartaceo: stante quanto sopra, tenuto conto dell'assenza di un progetto costruttivo e di pratiche edilizie, non è possibile esprimersi sulla regolarità urbanistica-edilizia, anche se dallo stato dell'appartamento e delle finiture non sembra siano intervenute modifiche rispetto allo stato originario .



Rispetto alla cartografia del P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale – vigente, approvato con Determinazione Dirigenziale n°2015/118.0.0./18 del 27.11.2015 , entrato in vigore il 03.12.2015, il fabbricato in oggetto ricade in **zona AC-IU**, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico .



Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare, è stato edificato nei primissimi anni del '900, nel suo complesso risulta in medio stato di manutenzione e conservazione, ed è sito nell'immediato centro della delegazione di Sestri Ponente, a brevissima distanza dall'ospedale ed a breve distanza dalla stazione ferroviaria, dal casello autostradale e dall'aeroporto Cristoforo Colombo, nonché comodamente servito da mezzi pubblici ed esercizi commerciali .



L'unità, adibita ad appartamento, è posta al piano terra rialzato, con buona e razionale distribuzione interna, sufficiente illuminazione naturale e sufficiente esposizione e si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione .



Per quanto sopra, tenuto conto dei valori medi di mercato delle abitazioni in zona e dei valori rilevati dall'OMI, si ritiene valido assegnare al bene, considerato libero, un valore di €/mq 700,00 .

➤ €/mq 700,00 x mq 89,00 = € 62.300,00 che si arrotondano in :

Euro 62.000,00 (sessantaduemila / 00)

♦ ♦ ♦

Storia ventennale

Con atto a rogito Notaio Giuseppino Traverso del 22.01.1960 Rep. 102341, registrato a Genova in data 04.02.1960 al n°017191 Vol. 825, il Sig. acquistava dal Sig. un appartamento composto di cinque vani con annesso locale e cantina nei fondi sito al pianterreno e distinto col numero interno due della casa posta in Genova Sestri Viale Carlo Canepa civico numero 20 .

L'appartamento unitamente all'annesso locale che è distinto col numero trentasei rosso, ... (allegato 17) .

A seguito del decesso del, con denuncia di successione del 23.09.1984 volturata in data 25.05.1989 e registrata a Genova il 19.03.1985 al n°25 Vol. 4659, i beni passarono di proprietà.

In data 30.12.1994 con scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio Silvestro Ferrandino Rep. 173967 e trascritta a Genova in data 01.02.1995 al n°74 RG 2755 RP 2022, In data 30.12.1994 con scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio Silvestro Ferrandino Rep. 173967 e trascritta a Genova in data 01.02.1995 al n°75 RG 2756 RP 2023, la società "In data 06.06.2013 con atto di modifica ai patti sociali a rogito Notaio Fabio Novara Rep. 91839 registrato a Genova il 07.06.2013 al n°6333 la società proprietaria dei beni sopra descritti .

♦ ♦ ♦

Trascrizioni ed iscrizioni

Sugli immobili in oggetto gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli :



• Trascrizione **R.P. 31928 - R.G. 42215** del 19.12.2018 della Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Genova – sezione Fallimentare rep. 100 del 03.08.2018 a favore **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO**

Sugli immobili in oggetto non sono presenti iscrizioni ipotecarie .



3.13) Viale Carlo Canepa, negozio civ. 36r - (foto allegato 1.12)



L'immobile in oggetto fa parte del fabbricato sito in Viale Carlo Canepa civico 20, già descritto nel precedente capitolo 3.12 ed al quale si rinvia .



Il negozio è distinto dal civ. 36R, è costituito, al piano strada, cui si accede direttamente dalla via attraverso una luce, da un locale vendita (h. m 3,80), un piccolo locale reto negozio ed un servizio igienico, mentre il piano interrato (h. m 2,30), collegato col negozio da una scala interna, è costituito da un unico grande locale deposito .



Gli infissi esterni sono costituiti da una serranda in alluminio e da una vetrina in PVC con doppiovetro, le porte interne sono in legno, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica al piano terra e battuto di cemento al piano seminterrato, le pareti del piano terra sono rivestite con pannellature in legno nel locale principale, mentre al piano seminterrato sono finite a tinta traspirante, i soffitti sono finiti a tinta traspirante; il servizio igienico ha il pavimento in piastrelle di ceramica, le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica ed in parte a tinta, ed è composto da un lavandino nell'antibagno e da un wc nel locale bagno .



L'impianto elettrico è esterno in canalina e l'immobile è privo di riscaldamento ed acqua calda .



Il negozio nel complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione e sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq 64,00 .



L'unità nel suo complesso confina, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con il negozio civ. 38R di Viale Carlo Canepa, con Viale Carlo





Canepa, con atrio e vano scale del civ. 20, con appartamento interno 2 del civ. 20.



L'immobile è censito al catasto fabbricati di Genova, in capo a "con i seguenti dati tecnici :

Sez. SEP • Foglio 56 • mappale 98 • sub. 2 • viale Carlo Canepa n. 36R • piano T-S1 • z.c. 2 • cat. C/1 • classe 10 • consistenza mq 61 • sup. catastale mq 52 • R.C. € 2.287,18

♦ ♦ ♦

Regolarità urbanistica e catastale



Dal raffronto tra lo stato attuale e l'art. 26 presentato in data 23.03.1999 Prot. 1683/1999 (allegato 6) non sono emerse difformità, così come non sono emerse difformità con la planimetria catastale .



Pertanto, per quanto sopra, l'immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio e catastale .



♦ ♦ ♦

Rispetto alla cartografia del P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale – vigente, approvato con Determinazione Dirigenziale n°2015/118.0.0./18 del 27.11.2015 , entrato in vigore il 03.12.2015, il fabbricato in oggetto ricade in **zona AC-IU**, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico .



♦ ♦ ♦

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare, è stato edificato nei primissimi anni del '900, nel suo complesso risulta in medio stato di manutenzione e conservazione, ed è sito nell'immediato centro della delegazione di Sestri Ponente, a brevissima distanza dall'ospedale ed a breve distanza dalla stazione ferroviaria, dal casello autostradale e dall'aeroporto Cristoforo Colombo, nonché comodamente servito da mezzi pubblici ed esercizi commerciali .



L'unità, adibita a negozio, è posta al piano terra, con buona e razionale distribuzione interna, buona illuminazione naturale e sufficiente esposizione e si





presenta in buono stato di manutenzione e conservazione .

Per quanto sopra, tenuto conto dei valori medi di mercato dei negozi in zona e dei valori rilevati dall'OMI, si ritiene valido assegnare al bene, considerato libero, un valore di €/mq 900,00 .

➤ €/mq 900,00 x mq 52,00 = € 46.800,00 che si arrotondano in :

Euro 47.000,00 (quarantasettemila / 00)

♦ ♦ ♦

Storia ventennale

Con atto a rogito Notaio Giuseppino Traverso del 22.01.1960 Rep. 102341, registrato a Genova in data 04.02.1960 al n°017191 Vol. 825, il Sig. acquistava dal Sig. *un appartamento composto di cinque vani con annesso locale e cantina nei fondi sito al pianterreno e distinto col numero interno due della casa posta in Genova Sestri Viale Carlo Canepa civico numero 20 .*

L'appartamento unitamente all'annesso locale che è distinto col numero trentasei rosso, ... (allegato 17) .

A seguito del decesso del, con denuncia di successione del 23.09.1984 volturata in data 25.05.1989 e registrata a Genova il 19.03.1985 al n°25 Vol. 4659, i beni passarono di proprietà

In data 30.12.1994 con scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio Silvestro Ferrandino Rep. 173967 e trascritta a Genova in data 01.02.1995 al n°74 RG 2755 RP 2022, " i beni sopra descritti; i legali rappresentanti della società in data 30.12.1994 con scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio Silvestro Ferrandino Rep. 173967 e trascritta a Genova in data 01.02.1995 al n°75 RG 2756 RP 2023, la società In data 06.06.2013 con atto di modifica ai patti sociali a rogito Notaio Fabio Novara Rep. 91839 registrato a Genova il 07.06.2013 al n°6333 la società proprietaria dei beni sopra descritti .

♦ ♦ ♦

Sugli immobili in oggetto gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli :

- Trascrizione **R.P. 31928 - R.G. 42215** del 19.12.2018 della Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Genova – sezione Fallimentare rep. 100 del 03.08.2018 a favore **MASSA DEI CREDITORI DEL**

Sugli immobili in oggetto non sono presenti iscrizioni ipotecarie .

4) RIEPILOGO

3.1)	Via Carlo Goldoni civ. 14r-14Ar-16r	€ 49.000,00
3.2)	Via Carlo Goldoni civ. 18r-20r-22r-24r	€ 155.000,00
3.3)	Via Carlo Goldoni civ. 36r e Via Luigi Marchelli civ. 3r	€ 70.000,00
3.4)	Via Ursone da Sestri civ. 37r	€ 20.000,00
3.5)	Via Ursone da Sestri civ. 39r	€ 17.000,00
3.6)	Via Ursone da Sestri civ. 43r	€ 31.500,00
3.7)	Via Ursone da Sestri civ. 45r	€ 49.000,00
3.8)	Via Ursone da Sestri civ. 47r	€ 11.000,00
3.9)	Via Ursone da Sestri civ. 49r	€ 30.500,00
3.10)	Via Carlo Goldoni civ. 5r - Via E. Ferro civ. 10r - box n°81	€ 21.000,00
3.11)	Via Carlo Goldoni civ. 5r - Via E. Ferro civ. 10r - box n°82	€ 20.000,00
3.12)	Viale Carlo Canepa civ. 20 int. 2	€ 62.000,00
3.13)	Viale Carlo Canepa civ. 36r	€ 47.000,00

◆ ◆ ◆ ◆ ◆

Genova, 25 marzo 2020

Il C.T.U.



[Handwritten signature]

