



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NUOVO RITO FALLIMENTARE

98/2015

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott ROSARIO Amendolia

CURATORE:

Dott.ssa RIZZOTTI Emanuela

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/05/2018

TECNICO INCARICATO:

Architetto SAVERIO GIARDINO

CF: GRDSVR56E08E488P
con studio in CHIAVARI (GE) Corso Genova 24/5
telefono: 0185308592
fax: 0185321691
email: avegard@tin.it
PEC: archsaveriogiardino@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO
Pagina 1 di 25



TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 98/2015

LOTTO 1ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno edificabile a SANT'OLCESE, frazione San Bernardo, quartiere Le ville di San Bernardo, della superficie commerciale di **2.764,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (S.P.A.)

Il sottoscritto Saverio Giardino, Architetto libero professionista, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al numero 1209, con studio tecnico sito a Chiavari Corso Genova 24/5, essendo stato nominato quale "professionista di specifica esperienza professionale a cui affidare la stima e la ricognizione dello stato delle proprietà", dall'Illustrissimo Giudice delegato, Dott. Rosario Ammendolia, nella seduta del 01/09/2015, ha assunto l'incarico di redigere la stima e la ricognizione delle proprietà della Società s.p.a. in liquidazione con sede legale in Milano, sede operativa in Genova - via dell'Acciaio n.139, indicate nell'elenco di seguito allegato, con eccezione dell'immobile ubicato in Isola del Cantone.

Il terreno edificabile "Corpo A" in perizia, è ubicato nel Comune di Sant'Olcese in località San Bernardo, a quota mediana di m 323 s.l.m.

La particella è situata sul versante nord-ovest del monte Tascee, facente parte dell'arco appenninico a nord della città di Genova.

Detto terreno, attualmente risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Sant'Olcese del Foglio 21 particella 1189.

Con riferimento all'immediato intorno a scala urbanistica, si riconosce un paesaggio dominante di tipo rurale al cui interno si riconoscono caratteristiche forme insediative articolate in piccoli agglomerati e case singole sparse.

Emerge inoltre che la zona non ha subito fenomeni d'improvvisa ed anomala crescita e che gli strumenti di pianificazione urbanistica non hanno interrotto il lento ed organico fenomeno di urbanizzazione che ha interessato tale versante.

Si evidenzia lo stretto rapporto tra le vie di percorrenza del territorio, strada provinciale e linea ferroviaria, e l'organizzazione delle unità insediative.

Il patrimonio edilizio è prevalentemente costituito da edifici databili in un intervallo di tempo compreso nella prima metà del secolo XX - ovvero il periodo in cui è stata massima l'espansione dello sfruttamento agricolo del territorio dell'hinterland genovese, in conseguenza di un fenomeno di urbanesimo connesso alla rivoluzione industriale che aveva sottratto al settore "primario" spazi morfologicamente più facili da insediare con le nuove attività: conseguentemente il territorio è stato oggetto di interventi a carattere edilizio, di ristrutturazione, trasformazione e sostituzione, in tempi recenti. Più recentemente il Comune ha registrato una consistente domanda di nuova edificazione determinata da un lato dalle pregevoli qualità paesaggistiche del territorio, e dall'altro, dalla ricerca di forme di residenzialità diversa da quella offerta nell'ambito urbano di Genova.

L'area è stata assoggettata a Strumento Urbanistico Attuativo compreso nell'ambito omogeneo denominato "zona C residenziale di nuovo impasto" del vigente strumento urbanistico generale e coincidente con la sottozona C4 San Bernardo".

Lo SUA prevedeva la formazione di 7 settori dei quali attualmente 4 sono stati realizzati (settore 1- settore 2- settore 3- settore 4) mentre 3 risultano ancora da realizzarsi (settore 5- settore 6- settore 7).

Il perimetro dell'area assoggettata a Strumento Urbanistico Attuativo e la suddivisione in settori sono indicati negli elaborati grafici allegati alle norme di attuazione.

Il terreno edificabile risulta inserito nei settori ancora da realizzarsi settore 5- settore 6- settore 7.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO
Pagina 2 di 25



Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 1189 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR, 4, superficie 2764, reddito agrario 14,27 €, reddito dominicale 5,71 €, intestato a _____, derivante da FRAZIONAMENTO del 03/03/2014 n. 36942.1/2014 in atti dal 03/03/2014 (protocollo n. GE0036942) presentato il 03/03/2014;
Coerenze: A Nord con mappale 678, a Est con mappale 340, a Sud con mappale 1188 e a Ovest con particella 1162-1155 e 1182.
La particella n. 542 del Foglio 21 è stata soppressa a seguito di frazionamento del 29.06.2011 Prot GE 0255990 e ha generato le seguenti particelle 1154-1155-1156-1157-1158; La particella n. 1154 è stata soppressa a seguito di frazionamento del 25.01.2012 Prot Ge 0024539 ed ha generato le seguenti particelle 1180 - 1181 - 1182; La particella 1180 è stata soppressa con frazionamento del 03.03.2014 Prot GE 0036942 ed ha generato le particelle 1188 - 1189.

Presenta una forma irregolare, un'orografia collinare il terreno

B strada di accesso a SANT'OLCESE, frazione San Bernardo, quartiere Le ville di San Bernardo, della superficie commerciale di **139,00** mq per la quota di 3/5 di piena proprietà (S.P.A.)

L'immobile in oggetto (Corpo B) consiste della strada di accesso ai settori 3-4-5.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 1155 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR, 4, superficie 139, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 0,29 €, intestato a _____, derivante da FRAZIONAMENTO del 29/06/2011 n. 255990.1/2011 in atti dal 29/06/2011 (protocollo n. GE0255990) presentato il 28/06/2011
Coerenze: A nord mappale 678, a Ovest strada provinciale, a Est mappale 1189 e a Sud mappale 1162.
La particella n. 542 del Foglio 21 è stata soppressa a seguito di frazionamento del 29.06.2011 Prot GE 0255990 e ha generato le seguenti particelle 1154-1155-1156-1157-1158; La Società risulta attualmente comproprietaria per 4/5 dell'intera superficie della particella 1155. La restante parte è suddivisa nelle seguenti quote: 1/10 intestato a _____, 1/10 intestato a _____, a seguito di atto di compravendita rogante Notaio Alessandra Donato del 19.10.2011

Presenta una forma regolare, un'orografia collinare il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.903,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 193.700,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 184.000,00
Data della valutazione:	15/05/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

N.B RESTANO A CARICO DEL FUTURO ACQUIRENTE I SEGUENTI ULTERIORI GRAVAMI:

A seguito dell'accordo transitorio del 29/09/2017 tra il Fallimento ed il Comune di Sant'Olcese relativo ai Piani attuativi di Torrazza e San Bernardo (vedi allegato 5), si sono convenute le seguenti condizioni:

1. Il Comune di Sant'Olcese riattiva la convenzione urbanistica n. 417 del 17.10.2007 mediante revoca in autotutela della comunicazione prot. n. 3914 del 10.4.2014, nonché degli atti impugnati con ricorso n.r.g. 653/2014, pendente dinanzi il TAR Liguria.
2. Il Fallimento cede gratuitamente al Comune di Sant'Olcese le aree destinate ad ospitare le opere di urbanizzazione, così come indicate dalla convenzione di urbanizzazione n. 417 del 17.10.2007. Si precisa che tali aree, conformemente al disposto convenzionale, sono le seguenti: Foglio 21, mappali nn 1181 e 1188 del Catasto Terreni del Comune di Sant'Olcese.
3. **Il Comune di Sant'Olcese esegue a sua cura e spese le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione n. 417 del 17.10.2007 e provvede a sgomberare le aree di cantiere.**
4. All'atto dell'alienazione, da parte del Fallimento delle aree edificabili residue della lottizzazione, **il Fallimento è obbligato a richiedere all'acquirente di impegnarsi, nel caso in cui egli stesso realizzi le opere di edilizia privata, alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che lo impegni a realizzare le opere di cui all'allegato 2 ed a rilasciare in favore del Comune di Sant'Olcese una polizza fideiussoria a prima richiesta (escutibile entro 15 giorni dalla richiesta), da parte di primario Istituto, con espressa esenzione dal beneficio della preventiva escussione del debitore principale, per l'importo corrispondente a quello dell'opera da realizzare. La sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo è condizione per il rilascio dei permessi di costruire relativi alle opere residue da realizzare in forza della convenzione n. 417 del 17/10/2007 . Il testo dell'atto unilaterale d'obbligo ed il fac simile della fideiussione dovranno essere comunicati dall'Amministrazione Comunale al Fallimento prima dell'avvio della procedura di alienazione delle aree facenti parte della lottizzazione.**

Resta quindi a carico del futuro acquirente l'impegno (come previsto al punto d), nel caso in cui egli stesso realizzi le opere di edilizia privata, alla sottoscrizione di un atto che lo impegni a realizzare le opere dell'intervento di sistemazione idraulica in località Beveggi consistenti nella realizzazione di un collettore di collegamento DN 400 per una lunghezza pari a circa ml 180 come specificatamente meglio descritte nell'allegato 2 dell'accordo transitorio del 29/09/2017 (vedi allegato 5 perizia) ed a rilasciare in favore del Comune di Sant'Olcese una polizza fideiussoria a prima richiesta (escutibile entro 15 giorni dalla richiesta), da parte di primario Istituto, con espressa esenzione dal beneficio della preventiva escussione del debitore principale, per l'importo corrispondente a quello dell'opera da realizzare.

Si precisa che, come risulta dagli atti di compravendita dei fabbricati già realizzati, resteranno di proprietà con gli altri soggetti interessati dal Piano , tutte quelle aree di proprietà comune ed indivisa residuali dalle aree dei mappali : 1155, 1162, 1181, 1182, 1188, 1189 del foglio 21 del Comune di Sant'Olcese, ad eccezione di quelle aree che verranno vendute dal soggetto attuatore, quali vialetti di accesso e giardini privati annessi alle ville o cedute gratuitamente al Comune di Sant'Olcese in adempimento degli obblighi previsti dalla convenzione n.417 del 17.10.2007 e dell'accordo transitorio del 29/09/2017 tra il Fallimento ed il Comune di Sant'Olcese.

Al termine della lottizzazione il soggetto attuatore assume il mandato di redigere, anche in più tempi, osservando le leggi e gli usi di piazza, il regolamento delle parti comuni e dei servizi del complesso residenziale " Le ville di San Bernardo ". Detto regolamento stabilirà, anche mediante apposite tabelle , le ripartizioni delle spese ordinarie e straordinarie, le servitù attive e passive, assumendo fin d'ora l'obbligo di accettarlo e farlo accettare dai propri aventi causa.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune SANT'OLCESE identificata al foglio 21 mappali 1154 - 1155- 1162 della superficie di 7590, stipulato il 05/08/2011 a firma di Notaio Federico Cattanei ai nn. 14661 di repertorio, raccolta n.6480 di repertorio, registrato il 30/08/2011 a Genova ai nn. 16272, trascritto il 31/08/2011 a Genova ai nn. Reg.P. 21294, N.Gen 30091, a favore di Comune di Sant'Olcese, contro _____, derivante da atto di asservimento " non aedificandi" e contestuale vincolo permanente di destinazione d'uso a parcheggio di pertinenza dei fabbricati ad uso abitativo ai sensi art 18 della L.765/67 e asservimento con vincolo di pertinenzialità reciproca..

L'atto e' stato ulteriormente trascritto in data 31/08/2011 a Genova alle seguenti posizioni: Reg.P 21295 N.Gen 30092; Reg.P 21296 N.Gen 30093; Il vincolo viene imposto per l'edificabilità di sette settori con funzione caratterizzante a residenza, per una superficie lorda abitabile pari a 676,05 mq corrispondente ad un volume lordo abitabile pari a 1974,04 mc , oltre a spazi per le destinazioni consentite, di cui all'art 4 comma 2, delle Norme di Attuazione dello S.U.A. , in parte già edificata ed in parte edificanda. Nello stesso Atto viene asservito a favore del Comune di S.Olcese ai sensi dell'art 18 della L.765/67 con vincolo permanente di destinazione d'uso a parcheggio il box iscritto al Foglio 21 mappale 1162 sub 2 , categoria C/ 6 classe 1 mq 17 R.C. 80,77. Sempre nello stesso Atto viene asservito a favore del Comune di S.Olcese , con vincolo di pertinenzialità reciproca l'immobile sito in Via Galileo Galilei Box contraddistinto con il civico n. 44G1 , iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Olcese al Foglio 21 mappale 1162 sub 2 , categoria C/6 classe 1 mq 17, R.C. 80,77, alla casa di Civile Abitazione distinta con il numero civico 44G Iscritta al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sant'Olcese al foglio 21 mappale 1162 sub 1 categoria A/7 classe U, vani 7 R.C. 976,10 .

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

convenzione attuativa con il Comune di Sant'Olcese (GE), stipulata il 17/10/2007 a firma di Segretario Comune di Sant'Olcese ai nn. 417 di repertorio di repertorio, registrata il 24/10/2007 a Comune di Sant'Olcese ai nn. 1595, a favore di Comune di S.Olcese, contro _____, derivante da Atto unilaterale d'obbligo edilizio.

La suddetta convenzione prevede la realizzazione dell'insediamento ripartito in sette settori attuativi con caratteristica residenziale e, come opere di urbanizzazione, la creazione di due parcheggi pubblici per un totale di metri quadrati 490 (quattrocentonovanta), ed una nuova viabilità pubblica di collegamento fra la strada provinciale 43 (quarantatré) di Torrazza e la località San Bernardo, opere da cedere gratuitamente al comune di Sant'Olcese come previsto dall'art.9 della convenzione. (vedi allegato 5).

Accordo transitorio, stipulata il 29/09/2017 , a favore di Comune di Sant'Olcese, contro _____, derivante da Accordo transitorio relativo ai piani attuativi di Torrazza e San Bernardo .

L'accordo in oggetto è stato sottoscritto per Fallimento _____ dalla Curatrice dott.ssa Emanuela Rizzotti , per il Comune di Sant'Olcese dal Sindaco e dal Responsabile del Servizio Urbanistica. I procuratori delle parti sottoscrivono per rinuncia alla solidarietà di cui alla Legge Professionale , Avv.Prof. Giuseppe Franco Ferrari e Avvocato Matteo Repetti. (vedi allegato 5)

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/04/2007 a firma di Notaio Federico Cattanei ai nn. Repertorio n.9354, Raccolta n.2995 di repertorio, registrata il 24/04/2007 a Genova ai nn. 2174 serie 1T, iscritta il 26/04/2007 a Genova ai nn. 17188 di registro generale e n.4225 di registro particolare, a favore di Banca Popolare Società Cooperativa (ex Banca Popolare di Novara spa), contro _____, derivante da Contratto di mutuo ipotecario.
Importo ipoteca: 3.500.000,00.

Importo capitale: 7.000.000,00.

Durata ipoteca: 240 mesi.

La formalità è riferita solamente a mappali censiti al Catasto Terreni del Comune di Sant'Olcese, al Foglio 21 particelle 1188-1189, e al Catasto Fabbricati Foglio 21 particella 1162 sub. 1-2.

Con questo atto la _____ ha ipotecato il seguente immobile: sito nel Comune di Sant'Olcese Frazione San Bernardo iscritto al Catasto dei Terreni al Foglio 21 mappale 542. E con il suddetto mutuo sono stati inizialmente erogati alla parte mutuataria Euro 500.000,00. (vedi Allegato 6 e Allegato 11) Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1575 del 16.04.2010 Con atto a rogito Notaio Federico Cattanei in data 16.03.2010, repertorio n. 12921, raccolta n. 5389 registrato a Genova il 13.04.2010 al n. 2813 serie 1T, annotato a Genova in data 16.04.2010 al n. 1575 del Registro Particolare e al n. 11914 del Registro Generale, è stato erogato alla parte mutuataria l'importo di Euro 288.000,00 e quindi fino ad oggi, l'importo complessivo di euro 788.000,00; Ulteriori informazioni: Si precisa che il suddetto mutuo è già stato parzialmente erogato alla parte mutuataria, fino ad oggi, per l'importo di euro 500.000,00, che a garanzia del mutuo in parola è stata iscritta ipoteca di euro 7.000.000,00, a favore di Banca Popolare di Novara spa ed a carico della parte mutuataria, presso l'ufficio del territorio di Genova, in data 26.04.2007 al n. 17188 registro generale e numero 4425 registro particolare, che si sono verificati i presupposti e le condizioni richiesti dall'atto sopra richiamato per la erogazione dell'ulteriore importo di Euro 288.000,00 del mutuo stesso. (vedi Allegato 6 e Allegato 11) Annotazione n. 24 del 07.01.2011 - Con atto a rogito Notaio Federico Cattanei in data 26.11.2010, repertorio n. 13738, raccolta n. 5878 registrato a Genova il 24.12.2010 al n. 13083 serie 1T, annotato a Genova in data 07.01.2011 al n. 24 del Registro Particolare e al n. 502 del Registro Generale, è stato erogato alla parte mutuataria l'importo di Euro 311.000,00 e quindi fino ad oggi, l'importo complessivo di euro 1.099.000,00; (vedi Allegato 6 e Allegato 11) Annotazione n. 1909 del 02/05/2011 (ATTO DI PROROGA DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO); (vedi Allegato 11) Annotazione n. 2759 del 30.06.2011 - Con atto a rogito Notaio Federico Cattanei in data 31.05.2011, repertorio n. 14402, raccolta n. 6308 registrato a Genova il 29.06.2011 al n. 12155 serie 1T, annotato a Genova in data 30.06.2011 al n. 2759 del Registro Particolare e al n. 22509 del Registro Generale, è stato erogato alla parte mutuataria l'importo di Euro 455.000,00 e quindi fino ad oggi, l'importo complessivo di euro 1.554.000,00; Ulteriori informazioni: nell'atto sopracitato si è convenuto e si è stipulato che la parte mutuataria ha dichiarato di avere oggi ricevuto dalla Banca, alla presenza del Notaio Federico Cattanei, agente del contratto di mutuo in parola, l'ulteriore erogazione del mutuo stesso nella somma di Euro 455.000,00 a mezzo versamento in C/C n. 20492 in essere presso la filiale di Genova 30 della banca, e della quale, con la presente, rilascia ampia quietanza. In Conseguenza della suddetta erogazione e giusto quanto previsto dal citato atto di mutuo, l'ammortare delle singole rate di ammortamento è attualmente determinato in euro 8.275,89. Il Taeg (tasso annuo effettivo globale), determinato in base alle condizioni attualmente praticate al mutuo, è pari al 2,4234%. La parte mutuataria conferma l'impegno a corrispondere alla Banca, fino alla data del 31.10.2011 gli interessi di preammortamento, previsti dal contratto, da conteggiarsi gli altri patti, clausole, obblighi e condizioni previsti dall'originario contratto di mutuo nonché le già fatte elezioni di domicilio. Il signor responsabile dei servizi di pubblicità immobiliare competente è espressamente autorizzato ad eseguire, a richiesta di chiunque, annotamento di quanto sopra a margine dell'iscrizione ipotecaria sopra citata, con esonero da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo. (vedi Allegato 6 e Allegato 11) Annotazione n. 3953 del 28.10.2011 - Con atto a rogito Notaio Alessandra Donato in data 19.10.2011, repertorio n. 21838, raccolta n. 3087 registrato a Genova il 26.10.2011 al n. 19143 serie 1T, annotato a Genova in data 28.10.2011 al n. 3953 del Registro Particolare e al n. 35628 del Registro Generale. Ulteriori informazioni: con l'atto sopracitato la parte mutuataria ha richiesto la cancellazione parziale della menzionata ipoteca, con svincolo degli immobili così censiti: al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Olcese Foglio 21 mappale 1162 subalterni 3-4-5; e al Catasto Terreni del Comune di Sant'Olcese Foglio 21 mappale 1155; stante la decurtazione del debito effettuata dalla Società finanziaria in data odierna per l'importo complessivo in linea capitale di euro 350.000,00 oltre quanto dovuto per interessi maturati ed oneri accessori, i Signori De Nadai Fabrizio e Cavicchi Eugenio in qualità di quadri direttivi della Banca Popolare di Novara spa, dichiarano di acconsentire, come di fatto acconsentono, alla cancellazione parziale degli immobili sopra menzionati. Si precisa che gli immobili in oggetto derivano dal mappale 542, resta l'ipoteca su ogni altra parte dei beni dalla stessa colpiti, con piena manleva per il signor conservatore procedente da ogni responsabilità al riguardo. (vedi Allegato 6 e Allegato 11) Annotazione n. 2797 del 28.06.2013 - Con atto a rogito Notaio

Alessandra Donato in data 17.06.2013, repertorio n.22616, raccolta n.3683 registrato a Genova il 20.06.2013 al n.8763 serie 1T, annotato a Genova in data 28.06.2013 al n. 2797 del Registro Particolare e al n. 18395 del Registro Generale. Ulteriori informazioni: con l'atto sopracitato la parte mutuataria ha richiesto la cancellazione parziale della menzionata ipoteca, con svincolo degli immobili così censiti: al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Olcese Foglio 21 mappale 1182 subalterni 1-2-5; e al Catasto Terreni del Comune di Sant'Olcese Foglio 21 mappale 1181; stante la decurtazione del debito effettuata dalla Società finanziaria in data odierna per l'importo complessivo in linea capitale di euro 355.000,00 oltre quanto dovuto per interessi maturati ed oneri accessori, il Signor Pesce Osvaldo in qualità di quadro direttivo di quarto livello della Banca Popolare Società Cooperativa, dichiara di acconsentire, come di fatto acconsente, alla cancellazione parziale degli immobili sopra menzionati. Si precisa che gli immobili in oggetto derivano dal mappale 542, resta l'ipoteca su ogni altra parte dei beni dalla stessa colpiti, con piena manleva per il signor conservatore procedente da ogni responsabilità al riguardo. (vedi Allegato 6 e Allegato 11) Annotazione n. 3258 del 24.09.2013 - Con atto a rogito Notaio Alessandra Donato in data 06.09.2013, repertorio n.22722, raccolta n.3749 registrato a Genova il 12.09.2013 al n.12529 serie 1T, annotato a Genova in data 24.09.2013 al n. 3258 del Registro Particolare e al n. 26246 del Registro Generale. Ulteriori informazioni: con l'atto sopracitato la parte mutuataria ha richiesto la cancellazione parziale della menzionata ipoteca, con svincolo degli immobili così censiti: al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Olcese Foglio 21 mappale 1182 subalterni 3-4; stante la decurtazione del debito effettuata dalla Società finanziaria in data odierna per l'importo complessivo in linea capitale di euro 355.000,00 oltre quanto dovuto per interessi maturati ed oneri accessori, il Signor Pesce Osvaldo in qualità di quadro direttivo di quarto livello della Banca Popolare Società Cooperativa, dichiara di acconsentire, come di fatto acconsente, alla cancellazione parziale degli immobili sopra menzionati. Si precisa che gli immobili in oggetto derivano dal mappale 542, resta l'ipoteca su ogni altra parte dei beni dalla stessa colpiti, con piena manleva per il signor conservatore procedente da ogni responsabilità al riguardo. (vedi Allegato 6 e Allegato 11) NB. Con atto in data 20.12.2011 a rogito Notaio Marco Porceddu Cilione di Verona, repertorio n.56754/20928, il Banco Popolare Società Cooperativa e la Banca Popolare di Novara spa si sono fusi mediante incorporazione della seconda nella prima. Per effetto del citato atto di fusione, Banco Popolare Società Cooperativa si è assunto tutti i diritti e tutti gli obblighi della società incorporata, subentrando pertanto alla Banca Popolare di Novara spa di pieno diritto, senza soluzioni di continuità, in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi e proseguendo in tutti i relativi rapporti anteriori alla fusione, ai sensi dell'art.2504-bis, comma primo, del codice civile.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 08/07/2015 a firma di Tribunale di Genova ai nn. 99/2015 di repertorio, registrata il 30/07/2015 a Genova ai nn. 8884, trascritta il 12/04/2017 a Genova ai nn. Reg Part. n.8111 Reg Gen. n. 11833, a favore di ai creditori ed ai terzi che vantano diritti reali o personali su cose in possesso della fallita, contro , derivante da Sentenza di fallimento del Tribunale di Genova

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:

€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

IL VINCOLO IDROGEOLOGICO:

L'immobile è compreso in ambito soggetto a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell'articolo 1, e seguenti, del Regio decreto Legge 30.12.1923 n.3267 "riordino e riforma della legislazione in materia

di boschi e terreni montani", così come modificato dall'articolo 33, e seguenti, della legge regionale 16.04.1984 n.22 "legge forestale regionale" e, da ultimo, dal capo II della legge regionale 22.01.1999 n.4 recante "norme in materia di foreste e di assetto idrogeologico".

IL PIANO DI BACINO DEL TORRENTE POLCEVERA:

L'immobile è compreso in ambito soggetto a Piano di bacino del Torrente Polcevera per la difesa idrogeologica, geomorfologica, per la salvaguardia della rete idrografica e per la compatibilità delle attività estrattive, approvato con delibera del Consiglio Provinciale n.14 del 02.04.2003 e variante in integrazione adottata con delibera del Consiglio Provinciale n.15 del 02.04.2003.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per una più dettagliata verifica dell'elencazione delle proprietà nel ventennio anteriore confronta l'allegato 11 della presente perizia contenente il Certificato Ipotecario Speciale Ventennale.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

S.p.a. per la quota di 4/5, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 19/10/2011 a firma di Notaio Donato Alessandra ai nn. 21836 di repertorio di repertorio, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Sant'Olcese Foglio 21 mappale 1155.

L'immobile dal fino 09.11.2006 al 19.10.2011 era di Proprietà della , in forza di atto di compravendita con atto stipulato il 09/11/2006 a firma di Notaio Umberto Morello ai nn. Repertorio numero 51166, registrato il 06/12/2006 a Genova ai nn. 6689 serie 1T, trascritto il 07/12/2006 a Genova ai nn. Registro Particolare 34674 Registro Generale 58467.

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/11/2006), con atto stipulato il 09/11/2006 a firma di Notaio Umberto Morello ai nn. Repertorio numero 51166, Fascicolo numero 14590 di repertorio, registrato il 06/12/2006 a Genova ai nn. 6689 serie 1T, trascritto il 07/12/2006 a Genova ai nn. Registro Particolare 34674 Registro Generale 58467, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Immobili censito al Catasto Terreni del Comune di Sant'Olcese foglio 21 particella 1189

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di impianto meccanografico (dal 09/02/1976 fino al 17/05/1998), con atto stipulato il 09/02/1976, in forza di impianto meccanografico

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 17/05/1998 fino al 28/01/1999), con atto stipulato il 17/05/1998, registrato il 13/11/1998 a Genova ai nn. Volume 6789 n.20, in forza di denuncia di successione.

Le quote di proprietà erano così suddivise:

Proprietà per 1/20 fino al 28/01/1999;

per 1/20 fino al 28/01/1999;

fino al 28/01/1999;

28/01/1999;

28/01/1999;

Proprietà per 1/20
; Proprietà per 1/20 fino al
Proprietà per 1/20 fino al

per la quota di 1/1, in forza di atto pubblico voltura

(dal 28/01/1999 fino al 09/11/2006), con atto stipulato il 28/01/1999 a firma di Notaio Benedetti ai nn. 20066 di repertorio di repertorio, registrato il 17/02/1999 a Genova ai nn. 1796, in forza di atto pubblico voltura.

Le quote di proprietà di questo atto sono state così suddivise:

Usufrutto per 12/48 fino al 09/11/2006; ----- nata a
Usufrutto per 6/48 fino al 09/11/2006; ----- nata a GENOVA il
Proprietà per 10/48 fino al 09/11/2006; RARABINO Monica nata a GENOVA il 06/09/1957
Proprietà per 10/48 fino al 09/11/2006; ----- nata a GENOVA il
Proprietà per 10/48 fino al 09/11/2006; ----- Proprietà per 9/48
fino al 09/11/2006; ----- Proprietà per 9/48 fino al
09/11/2006; ----- Usufrutto per 6/48 fino al 09/11/2006;
Con atto di voltura ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/01/1999 Voltura in atti dal 28/09/1999
Repertorio n. 20064 Rogante: NOT. BENETTI Sede: GENOVA Registrazione: UR Sede: GENOVA n.
1794 del 17/02/1999 (n. 5057.8/1999), Le quote di proprietà di questo atto sono state così suddivise:
nata a GENOVA Proprietà per 12/48 fino al 28/01/1999;
o nato a GENOVA il Proprietà per 12/48 fino al 28/01/1999;
Proprietà per 4/48 fino al 28/01/1999;
nata a GENOVA il Proprietà per 4/48 fino al 28/01/1999;
Proprietà per 4/48 fino al 28/01/1999;
Proprietà per 4/48 fino al 28/01/1999;
Proprietà per 6/48 fino al 28/01/1999;
Proprietà per 6/48 fino al 28/01/1999;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I terreni in oggetto ricadono urbanisticamente all'interno dell'area sottoposta allo S.U.A. denominato SUA C4 San Bernardo la cui normativa è stata approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale di Sant'Olcese prot. n.12 del 30.03.2007.

Lo SUA prevedeva la formazione di 7 settori dei quali attualmente 4 sono stati realizzati (settore 1- settore 2- settore 3- settore 4) mentre 3 risultano ancora da realizzarsi (sette settore 5- settore 6-sette settore 7).

Attualmente lo stato attuativo dello S.U.A. ricade tra i casi descritti nell'art. 17, primo comma, della legge n. 1150 del 1942 (per il quale, "decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato, questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso"). Resta peraltro fermo il fatto che in una recente pronuncia, il Consiglio di Stato (Sez. V, 30 aprile 2009 n. 2768) si è nuovamente soffermato sul significato del principio generale contenuto nel suddetto articolo ribadendo l'orientamento (ex plurimis, Sez. IV, 4 dicembre 2007 n. 6170, 28 luglio 2005, n. 4018, 02 giugno 2000, n. 3172, T.A.R. Lazio Roma, sez. II, 24 gennaio 2006, n. 508, T.A.R. Sicilia Palermo, sez. I, 27 aprile 2005, n. 638, T.A.R. Sicilia Catania, sez. I, 29 settembre 2004, n. 2718 e T.A.R. Campania Salerno, 07 agosto 1997, n. 488) secondo cui, fino all'approvazione di un nuovo strumento attuativo che disciplini le aree in essi incluse, deve riconoscersi efficacia "ultrattiva" ai piani attuativi scaduti. La Quinta Sezione ha infatti osservato, con riferimento alle convenzioni di lottizzazione (correttamente assimilate ai piani particolareggiati disciplinati dalla c.d. legge urbanistica), che l'imposizione del termine di attuazione va inteso nel senso che le attività dirette alla realizzazione dello strumento urbanistico, sia convenzionale che autoritativo, non possono essere attuate ai sensi di legge oltre un certo termine, scaduto il quale l'autorità competente riacquista il potere-dovere di dare un nuovo assetto urbanistico alle parti non realizzate, anche, in ipotesi, con una nuova convenzione di lottizzazione. Ma, fintantoché tale potere non viene esercitato, l'assetto urbanistico dell'area rimane definito nei termini di cui alla convenzione di lottizzazione o del diverso strumento attuativo.

Attualmente a seguito dell'accordo transattivo del 29.09.2017 (vedi allegato 5) tra il Comune di Sant'Olcese e il Fallimento ----- relativamente ai Piani attuativi di Torrazza e San Bernardo si è convenuto per il SUA C4 (San Bernardo) che il Comune di Sant'Olcese ha riattivato la

convenzione urbanistica n.417 del 17.10.2007 mediante revoca in autotutela della comunicazione prot.n.3914 del 10.04.2014, nonché degli atti impugnati con ricorso n.r.g. 653/2014, pendente dinanzi al TAR Liguria; Da parte sua, il Fallimento si è impegnato a cedere gratuitamente al Comune di Sant'Olcese le aree destinate ad ospitare le opere di urbanizzazione, così come indicate nelle convenzioni urbanistiche n.417 del 17.10.2007. Tali aree sono le seguenti: Foglio 21 mappali nn. 1181-1188 del Catasto terreni del Comune di Sant'Olcese. Successivamente il Comune di Sant'Olcese eseguirà a sua cura e spese le opere di urbanizzazione previste dalle convenzioni n.417 del 17.10.2007 e provvede a sgomberare le aree di cantiere. All'atto di alienazione, da parte del Fallimento delle aree edificabili residue della lottizzazione, il Fallimento è obbligato a richiedere all'acquirente di impegnarsi, nel caso in cui egli stesso realizzi le opere di edilizia privata, alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che lo impegni a realizzare le opere di cui all'allegato 2 ed a rilasciare in favore del Comune di Sant'Olcese una polizza fidejussoria a prima richiesta (escutibile entro 15 giorni dalla richiesta) da parte di primario istituto, con espressa esenzione dal beneficiario della preventiva escussione del debitore principale, per l'importo corrispondente a quello dell'opera pubblica da realizzare. La sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo è condizione per il rilascio dei permessi di costruire relativi alle opere residue da realizzare in forza della convenzione n.417 del 17.10.2007. Il testo dell'atto unilaterale d'obbligo ed il fac simile della fidejussoria dovranno essere comunicati dall'Amministrazione Comunale al Fallimento prima dell'avvio della procedura di alienazione delle aree facenti parte della lottizzazione.

I terreni del CORPO A oggetto della perizia riguardano i quattro settori ancora da realizzarsi e specificamente i settori: settore 5- settore 6- settore 7.

Il terreno CORPO B censito al Catasto Terreni del Comune di Sant'Olcese foglio 21 mappale 1155 consiste nella strada di accesso ai settori 3- 4 -5.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Variante Urbanistica da attuarsi mediante strumento urbanistico di iniziativa privata **N. 62/2006**, intestata a Ligurnova s.r.l., per lavori di Realizzazione di un nuovo insediamento residenziale in Località San Bernardo, Zona C4 (P.E.62/2006) - n.7 settori, presentata il 16/05/2006 con il n. 62/2006 di protocollo, rilasciata il 30/03/2007 con il n. 12 di protocollo.

S.U.A. approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale di S.Olcese prot n.12 del 30/03/2007 riguardante un compendio immobiliare.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 67 del 20/04/2000 e successiva variante approvata dalla A.P. di Genova con provvedimento Dirigenziale n. 3227/64934 del 31.05.2004, l'immobile ricade in zona sottozona " C4 - di espansione ubicata in località San Bernardo". Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme tecniche di attuazione ed indici: articoli 12.3.9 + 12.3.13

Variante parziale al P.R.G. vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.38 del 30.11.2006 Approvato dalla Provincia di Genova Area 05 con Provvedimento Dirigenziale Atto n. 4731 del 28/08/2008, l'immobile ricade in zona sottozona " C4 - di espansione ubicata in località San Bernardo". Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme tecniche di attuazione ed indici: articoli 12.3.9 + 12.3.13 12.3.9. - La zona C4 comprende la parte di territorio posta in prossimità dell'abitato di S.Bernardo, come perimetrata nella zonizzazione del P.R.G. in scala 1:2.000 e 1:5.000. Art.12.3.10 - Gli interventi di nuovo impianto nella zona C4 sono subordinati alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.), estesi ad una superficie territoriale pari almeno al 51% dell'intera zona, in essa comprese le aree destinate a servizi pubblici, per i parcheggi e la viabilità comunale indicati nella zonizzazione del P.R.G., e con l'indicazione a carattere propositivo dell'assetto complessivo della medesima zona C4. 12.3.11. - Gli S.U.A. della zona C4 sono predisposti in applicazioni delle disposizioni della L.R. 24/1987 e s.m. corredati dall'Atto Unilaterale d'Obbligo alla stipula della relativa Convenzione Attuativa avente i contenuti dell'art. 16 della medesima L.R. 24/1987 come modificato con L.R. 25/1995 ed approvati mediante ricorso alla Conferenza di Servizi di cui all'art. 14 della L. 241/1990 e s.m. con il procedimento di cui all'art. 59, comma 2, della L.R. 36/1997 e s.m..

12.3.12. - Per l'attuazione della residua parte della zona C4 possono essere predisposti ulteriori Strumenti Urbanistici Attuativi corredati dai prescritti Atti Unilaterali d'Obbligo alla stipula della Convenzione Attuativa di cui all'art. 16 della L.R. 24/1987 e s.m., estesi a singole porzioni di zona, a condizione che gli stessi risultino corrispondenti all'assetto insediativo di massima delineato con il primo S.U.A.; in caso contrario è ammessa, in alternativa, la formazione di un unico S.U.A., esteso alla residua parte della zona C4 non compresa nel primo S.U.A., con possibilità, quindi, di stabilire un assetto insediativo diverso da quello complessivo rappresentato nel primo ma tale da collegarsi organicamente con l'assetto della parte approvata con il ridetto primo S.U.A.. 12.3.13. - Gli interventi per nuovo impianto relativi alla zona C4 dovranno conformarsi ai seguenti parametri edilizi: - It = 0,3 mc./mq.; - Hmax. = 10 mt. con 3 piani fuori terra; - DF = 10 mt.; - DC = 5 mt.; - DS = 5 mt.; - RO = 100% SC edificio principale.

Strumento Urbanistico Edilizio SUA zona C4 vigente, in forza di delibera Deliberazione del Consiglio Comunale n.12 del 30.03.2007., l'immobile ricade in zona sottozona " C4 - di espansione ubicata in località San Bernardo". Norme tecniche di attuazione ed indici: 12.3.9. - La zona C4 comprende la parte di territorio posta in prossimità dell'abitato di S.Bernardo, come perimetrata nella zonizzazione del P.R.G. in scala 1:2.000 e 1:5.000. 12.3.10. - Gli interventi di nuovo impianto nella zona C4 sono subordinati alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.), estesi ad una superficie territoriale pari almeno al 51% dell'intera zona, in essa comprese le aree destinate a servizi pubblici, per i parcheggi e la viabilità comunale indicati nella zonizzazione del P.R.G., e con l'indicazione a carattere propositivo dell'assetto complessivo della medesima zona C4. 12.3.11. - Gli S.U.A. della zona C4 sono predisposti in applicazioni delle disposizioni della L.R. 24/1987 e s.m. corredati dall'Atto Unilaterale d'Obbligo alla stipula della relativa Convenzione Attuativa avente i contenuti dell'art. 16 della medesima L.R. 24/1987 come modificato con L.R. 25/1995 ed approvati mediante ricorso alla Conferenza di Servizi di cui all'art. 14 della L. 241/1990 e s.m. con il procedimento di cui all'art. 59, comma 2, della L.R. 36/1997 e s.m.. 12.3.12. - Per l'attuazione della residua parte della zona C4 possono essere predisposti ulteriori Strumenti Urbanistici Attuativi corredati dai prescritti Atti Unilaterali d'Obbligo alla stipula della Convenzione Attuativa di cui all'art. 16 della L.R. 24/1987 e s.m., estesi a singole porzioni di zona, a condizione che gli stessi risultino corrispondenti all'assetto insediativo di massima delineato con il primo S.U.A.; in caso contrario è ammessa, in alternativa, la formazione di un unico S.U.A., esteso alla residua parte della zona C4 non compresa nel primo S.U.A., con possibilità, quindi, di stabilire un assetto insediativo diverso da quello complessivo rappresentato nel primo ma tale da collegarsi organicamente con l'assetto della parte approvata con il ridetto primo S.U.A.. 12.3.13. - Gli interventi per nuovo impianto relativi alla zona C4 dovranno conformarsi ai seguenti parametri edilizi: - It = 0,3 mc./mq.; - Hmax. = 10 mt. con 3 piani fuori terra; - DF = 10 mt.; - DC = 5 mt.; - DS = 5 mt.; - RO = 100% SC edificio principale. Il titolo è riferito solamente al Località San Bernardo

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SANT'OLCESE, FRAZIONE SAN BERNARDO, QUARTIERE LE VILLE DI SAN BERNARDO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO
Pagina 11 di 25

TERRENO EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO A

terreno edificabile a SANT'OLCESE, frazione San Bernardo, quartiere Le ville di San Bernardo, della superficie commerciale di **2.764,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Il sottoscritto Saverio Giardino, Architetto libero professionista, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al numero 1209, con studio tecnico sito a Chiavari Corso Genova 24/5, essendo stato nominato quale "professionista di specifica esperienza professionale a cui affidare la stima e la ricognizione dello stato delle proprietà", dall'Illustrissimo Giudice delegato, Dott. Rosario Ammendolia, nella seduta del 01/09/2015, ha assunto l'incarico di redigere la stima e la ricognizione delle proprietà della Società s.p.a. in liquidazione con sede legale in Milano, sede operativa in Genova - via dell'Acciaio n.139, indicate nell'elenco di seguito allegato, con eccezione dell'Immobile ubicato in Isola del Cantone.

Il terreno edificabile "Corpo A" in perizia, è ubicato nel Comune di Sant'Olcese in località San Bernardo, a quota mediana di m 323 s.l.m..

La particella è situata sul versante nord-ovest del monte Tascee, facente parte dell'arco appenninico a nord della città di Genova.

Detto terreno, attualmente risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Sant'Olcese del Foglio 21 particella 1189.

Con riferimento all'immediato intorno a scala urbanistica, si riconosce un paesaggio dominante di tipo rurale al cui interno si riconoscono caratteristiche forme insediative articolate in piccoli agglomerati e case singole sparse.

Emerge inoltre che la zona non ha subito fenomeni d'improvvisa ed anomala crescita e che gli strumenti di pianificazione urbanistica non hanno interrotto il lento ed organico fenomeno di urbanizzazione che ha interessato tale versante.

Si evidenzia lo stretto rapporto tra le vie di percorrenza del territorio, strada provinciale e linea ferroviaria, e l'organizzazione delle unità insediative.

Il patrimonio edilizio è prevalentemente costituito da edifici databili in un intervallo di tempo compreso nella prima metà del secolo XX - ovvero il periodo in cui è stata massima l'espansione dello sfruttamento agricolo del territorio dell'hinterland genovese, in conseguenza di un fenomeno di urbanesimo connesso alla rivoluzione industriale che aveva sottratto al settore "primario" spazi morfologicamente più facili da insediare con le nuove attività: conseguentemente il territorio è stato oggetto di interventi a carattere edilizio, di ristrutturazione, trasformazione e sostituzione, in tempi recenti. Più recentemente il Comune ha registrato una consistente domanda di nuova edificazione determinata da un lato dalle pregevoli qualità paesaggistiche del territorio, e dall'altro, dalla ricerca di forme di residenzialità diversa da quella offerta nell'ambito urbano di Genova.

L'area è stata assoggettata a Strumento Urbanistico Attuativo compreso nell'ambito omogeneo denominato "zona C residenziale di nuovo impianto" del vigente strumento urbanistico generale e coincidente con la sottozona C4 San Bernardo".

Lo SUA prevedeva la formazione di 7 settori dei quali attualmente 4 sono stati realizzati (settore 1- settore 2- settore 3- settore 4) mentre 3 risultano ancora da realizzarsi (settore 5- settore 6- settore 7).

Il perimetro dell'area assoggettata a Strumento Urbanistico Attuativo e la suddivisione in settori sono indicati negli elaborati grafici allegati alle norme di attuazione.

Il terreno edificabile risulta inserito nei settori ancora da realizzarsi settore 5- settore 6- settore 7.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 1189 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR, 4, superficie 2764, reddito agrario 14,27 €, reddito dominicale 5,71 €, intestato a .., derivante da FRAZIONAMENTO del 03/03/2014 n. 36942.1/2014 in atti dal 03/03/2014 (protocollo n. GE0036942) presentato il 03/03/2014;
Coerenze: A Nord con mappale 678, a Est con mappale 340, a Sud con mappale 1188 e a Ovest con particella 1162-1155 e 1182.

La particella n 542 del Foglio 21 e' stata soppressa a seguito di frazionamento del 29.06.2011 Prot GE 0255990 e ha generato le seguenti particelle 1154-1155-1156-1157-1158; La particella n 1154 e' stata soppressa a seguito di frazionamento del 25.01.2012 Prot Ge 0024539 ed ha generato le seguenti particelle 1180 - 1181 - 1182 ; La particella 1180 è stata soppressa con frazionamento del 03.03.2014 Prot GE 0036942 ed ha generato le particelle 1188-1189

Presenta una forma irregolare, un'orografia collinarell terreno



Vista terreni confinanti



Vista Corpo A



Vista strada di accesso per i settori 6-7



Vista terreni edificabili

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Genova). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto con vista terreni

SERVIZI

campo da calcio

asilo nido

nella media



nella media



farmacie
municipio
negozi al dettaglio
spazi verde

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 20 Km
autobus distante circa 100 metri
autostrada distante circa 9 km
ferrovia distante circa 100 metri
porto distante circa 20 km

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto oggetto della presente perizia riguarda tutti i terreni residui della lottizzazione approvata con S.U.A. C4 San Bernardo (vedi norme allegato2) facenti parte del complesso residenziale denominato "Le ville di San Bernardo" dotato anche di beni e servizi comuni sia alle ville stesse già realizzati (settori già realizzati) sia al complesso limitrofo.

Detto terreno, attualmente risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Sant'Olcese del Foglio 21 particella 1189.

Il terreno oggetto di valutazione e' attualmente in stato di abbandono ma la posizione e l'esposizione sono sotto il profilo commerciale buone.

Lo S.U.A. approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Sant'Olcese prot. n.12 del 30.03.2007, riguardava un compendio immobiliare individuato al N.C.T. del Comune di Sant'Olcese nei seguenti termini:

- foglio 21 mappale 542 di superficie pari a mq 7.590 ;

a cui corrisponde una superficie territoriale (St) pari a mq 6.586 con le seguenti precisazioni:

Il mappale n.542 del Foglio 21 e' stato soppresso a seguito di frazionamento del 29.06.2011 Prot GE 0255990 e ha generato le seguenti particelle 1154-1155-1156-1157-1158;

I mappali 1156,1157,1158 sono stati soppressi e la soppressione ha generato i mappali 1159,1160,1161;

I mappali 1159,1160 e 1161 sono stati uniti nel mappale 1162.

Il mappale n.1154 e' stato soppresso a seguito di frazionamento del 25.01.2012 Prot Ge 0024539 ed ha generato le seguenti particelle 1180 - 1181- 1182 ;

Il mappale n.1180 è stato soppresso con frazionamento del 03.03.2014 Prot GE 0036942 ed ha generato le particelle 1188 -1189 ;



Lo S.U.A. sopradescritto prevedeva la suddivisione in **7 settori** attuativi con funzione caratterizzante a residenza, per una superficie lorda abitabile pari a 676,05 mq corrispondente ad un volume lordo abitabile pari a 1.974,04 mc e come opera di urbanizzazione la creazione di due parcheggi pubblici per un totale di mq 490 , ed una nuova viabilità pubblica di collegamento fra la strada Provinciale 43 di Torrazza e la località San Bernardo, il tutto da cedere gratuitamente al Comune di Sant'Olcese, a scomputo dei corrispondenti oneri, come previsto dall'art. 9 della Convenzione Attuativa n. 417 stipulata in data 17.10.2007 registrata a Genova il 24.10.2007 al n. 1595 che poneva a carico della oltre ad altri gravami, la realizzazione di opere di urbanizzazione .

A garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione relativa alla citata convenzione n.417 veniva stipulata con Generali Italia s.p.a. in forma di polizza fidejussoria, un contratto autonomo di garanzia n. 00A0032533.

In data 06.12.2013 , lamentando l'inadempimento di con riguardo all'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione indicate dalla convenzione n. 417 del 17.10.2007 , con comunicazione del 06.12.2013 , il Comune di Sant'Olcese escuteva la polizza fidejussoria chiedendo il pagamento della complessiva somma di euro 426.443,93 euro ; successivamente con nota protocollo 3914 del 10.04.2014 , il Comune di Sant'Olcese risolve la convenzione 417 del 17.10.2007.

Lo stato attuale di realizzazione dello S.U.A. come approvato dalla Deliberazione del Consiglio Comunale di Sant'Olcese n.12 del 30.03.2007, risulta così sintetizzato:

COMPLETATI I SOTTOELENCATI QUATTROSETTORI :

- il Settore 1, Tipologia A , mq lordi abitazione 84,70 ; mc lordi abitazione 247,32 , n.1 Alloggio;
- il Settore 2, Tipologia A , mq lordi abitazione 84,70 ; mc lordi abitazione 247,32 , n.1 Alloggio;
- il Settore 3, Tipologia A , mq lordi abitazione 84,70 ; mc lordi abitazione 247,32 , n.1 Alloggio;
- il Settore 4, Tipologia A , mq lordi abitazione 84,70 ; mc lordi abitazione 247,32 , n.1 Alloggio;

DA REALIZZARSI SEGUENTI TRE SETTORI:

- Settore 5, Tipologia B , mq lordi abitazione 167,85 ; mc lordi abitazione 490,12 , n.2 Alloggi;
- Settore 6, Tipologia A , mq lordi abitazione 84,70 ; mc lordi abitazione 247,32 , n.1 Alloggio;
- Settore 7, Tipologia A , mq lordi abitazione 84,70 ; mc lordi abitazione 247,32 , n.1 Alloggio;

Al fine di definire le vertenze civili ed amministrative in atto tra il Comune di Sant'Olcese e la gestione del Fallimento relativamente allo stato dei Piani Attuativi di Torrazza e San Bernardo (vedi allegato 5), si precisa che a seguito dell'accordo transitorio tra il Fallimento ed il Comune di Sant'Olcese stipulato in data 29/09/2017 si e' convenuto di addivenire ad una soluzione tecnica condivisa dalle parti che si pone nell'ambito di un quadro che consente di definire nel complesso ed in maniera tombale il contenzioso sulla base di un accordo che prevede la cessione gratuita al Comune di Sant'Olcese, da parte del fallimento delle aree destinate ad opere di urbanizzazione individuate dalla convenzione urbanistica n. 417 del 17.10.2007 , che verrebbe riattivata per effetto della revoca in autotutela della comunicazione protocollo n. 3914 del 10.04.2014 . Le opere di urbanizzazione relative alla convenzione n. 417 verrebbero in concreto realizzate dall'Amministrazione, utilizzando la provvista derivante dall'escussione della polizza fidejussoria n. n. 00A0032533. L'Amministrazione si farebbe altresì carico di sgomberare le aree di cantiere dei Piani Attuativi.

Relativamente allo SUA di San Bernardo SUA C4 , il sopradescritto accordo transitorio conviene e stipula quanto segue;

1. Il Comune di Sant'Olcese riattiva la convenzione urbanistica n. 417 del 17.10.2007 mediante revoca in autotutela della comunicazione prot. n. 3914 del 10.4.2014, nonché degli atti impugnati con ricorso n.r.g. 653/2014, pendente dinanzi il TAR Liguria.

2. Il Fallimento cede gratuitamente al Comune di Sant'Olcese le aree destinate ad ospitare le opere di urbanizzazione, così come indicate dalla convenzione di urbanizzazione n. 417 del 17.10.2007. Si precisa che tali aree, conformemente al disposto convenzionale, sono le seguenti : Foglio 21, mappali nn 1181 e 1188 del Catasto Terreni del Comune di Sant'Olcese.
3. Il Comune di Sant'Olcese esegue a sua cura e spese le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione n. 417 del 17.10.2007 e provvede a sgomberare le aree di cantiere.
4. All'atto dell'alienazione, da parte del Fallimento delle aree edificabili residue della lottizzazione, il Fallimento è obbligato a richiedere all'acquirente di impegnarsi, nel caso in cui egli stesso realizzi le opere di edilizia privata, alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che lo impegni a realizzare le opere di cui all'allegato 2 ed a rilasciare in favore del Comune di Sant'Olcese una polizza fideiussoria a prima richiesta (escutibile entro 15 giorni dalla richiesta), da parte di primario Istituto, con espressa esenzione dal beneficio della preventiva escussione del debitore principale, per l'importo corrispondente a quello dell'opera da realizzare. La sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo è condizione per il rilascio dei permessi di costruire relativi alle opere residue da realizzare in forza della convenzione n. 417 del 17/10/2007. Il testo dell'atto unilaterale d'obbligo ed il fac simile della fideiussione dovranno essere comunicati dall'Amministrazione Comunale al Fallimento prima dell'avvio della procedura di alienazione delle aree facenti parte della lottizzazione.

Chiunque è legittimato a partecipare alla vendita dell'immobile oggetto di perizia sia persona fisica che società.

Tutti sono ammessi alla partecipazione all'asta ad eccezione del debitore sia quale offerente in proprio sia agente per interposta persona, tant'è che il patto tra il debitore e il terzo che si è obbligato a trasferire al primo il bene aggiudicato all'asta è nullo. La ragione di tale divieto deve essere individuata nel pericolo di turbativa della vendita, che verrebbe pregiudicata dalla presenza del debitore, che potrebbe disincentivare la partecipazione di terzi.

INDICE DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti Allegati:

- Allegato 1 : Cartografia-Ortofoto-Estratto Catastale (vax);
- Allegato 2 : Estratto P.R.G. - Norme Tecniche di attuazione;
- Allegato 3 : Visure Catastali;
- Allegato 4 : Documentazione Fotografica;
- Allegato 5 : Convenzioni e accordo transitorio;
- Allegato 6 : Atto di acquisto terreni e atto mutuo;
- Allegato 7 : Atti vari;
- Allegato 8 : Estratti del progetto SUA C4 depositato presso il Comune di Sant'Olcese;
- Allegato 9 : Criterio di valutazione;
- Allegato 10: Planimetria dei lotti di vendita;
- Allegato 11: Certificato Ipotecario speciale ventennale ;

N.B RESTANO A CARICO DEL FUTURO ACQUIRENTE I SEGUENTI ULTERIORI GRAVAMI:

A seguito dell'accordo transitorio del 29/09/2017 tra il Fallimento ed il Comune di Sant'Olcese relativo ai Piani attuativi di Torrazza e San Bernardo (vedi allegato 5), si sono convenute le seguenti condizioni:

1. Il Comune di Sant'Olcese riattiva la convenzione urbanistica n. 417 del 17.10.2007 mediante revoca in autotutela della comunicazione prot. n. 3914 del 10.4.2014, nonché degli atti impugnati con ricorso n.r.g. 653/2014, pendente dinanzi il TAR Liguria.
2. Il Fallimento cede gratuitamente al Comune di Sant'Olcese le aree destinate ad ospitare le opere di urbanizzazione, così come indicate dalla convenzione di urbanizzazione n.

417 del 17.10.2007. Si precisa che tali aree, conformemente al disposto convenzionale, sono le seguenti : Foglio 21, mappali nn 1181 e 1188 del Catasto Terreni del Comune di Sant'Olcese.

3. **Il Comune di Sant'Olcese esegue a sua cura e spese le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione n. 417 del 17.10.2007 e provvede a sgomberare le aree di cantiere.**
4. All'atto dell'alienazione, da parte del Fallimento delle aree edificabili residue della lottizzazione, **il Fallimento è obbligato a richiedere all'acquirente di impegnarsi, nel caso in cui egli stesso realizzi le opere di edilizia privata, alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che lo impegni a realizzare le opere di cui all'allegato 2 ed a rilasciare in favore del Comune di Sant'Olcese una polizza fideiussoria a prima richiesta (escutibile entro 15 giorni dalla richiesta), da parte di primario Istituto, con espressa esenzione dal beneficio della preventiva escussione del debitore principale, per l'importo corrispondente a quello dell'opera da realizzare. La sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo è condizione per il rilascio dei permessi di costruire relativi alle opere residue da realizzare in forza della convenzione n. 417 del 17/10/2007**. Il testo dell'atto unilaterale d'obbligo ed il fac simile della fideiussione dovranno essere comunicati dall'Amministrazione Comunale al Fallimento prima dell'avvio della procedura di alienazione delle aree facenti parte della lottizzazione.

Resta quindi a carico del futuro acquirente l'impegno (come previsto al punto d), nel caso in cui egli stesso realizzi le opere di edilizia privata, alla sottoscrizione di un atto che lo impegni a realizzare le opere dell'intervento di sistemazione idraulica in località Bevegni consistenti nella realizzazione di un collettore di collegamento DN 400 per una lunghezza pari a circa ml 180 come specificatamente meglio descritte nell'allegato 2 dell'accordo transitorio del 29/09/2017 (vedi allegato 5 perizia) ed a rilasciare in favore del Comune di Sant'Olcese una polizza fideiussoria a prima richiesta (escutibile entro 15 giorni dalla richiesta), da parte di primario Istituto, con espressa esenzione dal beneficio della preventiva escussione del debitore principale, per l'importo corrispondente a quello dell'opera da realizzare.

Si precisa che, come risulta dagli atti di compravendita dei fabbricati già realizzati, resteranno di proprietà con gli altri soggetti interessati dal Piano , tutte quelle aree di proprietà comune ed indivisa residuale dalle aree dei mappali : 1155, 1162, 1181, 1182, 1188, 1189 del foglio 21 del Comune di Sant'Olcese, ad eccezione di quelle aree che verranno vendute dal soggetto attuatore, quali vialetti di accesso e giardini privati annessi alle ville o cedute gratuitamente al Comune di Sant'Olcese in adempimento degli obblighi previsti dalla convenzione n.417 del 17.10.2007 e dell'accordo transitorio del 29/09/2017 tra il Fallimento ed il Comune di Sant'Olcese.

Al termine della lottizzazione il soggetto attuatore assume il mandato di redigere, anche in più tempi, osservando le leggi e gli usi di piazza, il regolamento delle parti comuni e dei servizi del complesso residenziale " Le ville di San Bernardo ". Detto regolamento stabilirà, anche mediante apposite tabelle , le ripartizioni delle spese ordinarie e straordinarie, le servitù attive e passive, assumendo fin d'ora l'obbligo di accettarlo e farlo accettare dai propri aventi causa.



Vista Corpo A



Vista Settori già edificati



Vista terreno edificabile



Vista terreno edificabile

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno edificabili	2.764,00	x	100 %	=	2.764,00
Totale:	2.764,00				2.764,00



Individuazione su mappa catasto Corpo A



Individuazione su Ortofoto Corpo A

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area, si possono così riassumere:

nella stima si è tenuto conto:

1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
2. dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area così come previsto dalla SUA adottato;
3. della destinazione d'uso consentita;
4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
5. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO
Pagina 18 di 25

La disciplina estimativa ha messo a punto la procedura per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile:

La stima sintetica, basata sulla comparazione che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità».

E' stata calcolata una superficie commerciale totale per i tre settori da realizzare pari a mq 1.051,38 (vedi allegato 9) utilizzando i seguenti coefficienti di destinazione:

- Coefficiente di destinazione appartamento = 100%
- Coefficiente di destinazione box auto interno al fabbricato = 55%
- Coefficiente di destinazione aporcato = 40 %
- Coefficiente a destinazione giardino = 10%;
- Coefficiente a destinazione terrazzo = 25%;
- Coefficiente a destinazione sottotetto praticabile h>1.60 = 50 %
- Coefficiente a destinazione locale sgombero PT = 75%

E' stata calcolata una superficie commerciale per i tre Settori rimasti da edificare pari a mq 1.051,38 (vedi allegato 9).

Successivamente è stato calcolato il valore del terreno tenendo conto delle seguenti condizioni:

- Settori da edificare = 3
- Superficie commerciale ragguagliata mq 1.051,38
- Prezzo di mercato stimato a metro quadrato dell'edificato = 1.900,00 €/mq
- Percentuale di valore del terreno edificabile sul finito = 14%

L'applicazione dei precedenti valori ha portato alla redazione della seguente tabella nella quale sono elencati per i vari settori, la superficie commerciale ragguagliata, il valore di mercato del lotto finito ed il valore di mercato del lotto attuale.

Settore n settore attuale	Superficie commerciale ragguagliata	Valore di mercato finito	Valore del
5	503,88	957.362,50	134.030,75
6	252,95	480.605,00	67.284,70
7	294,55	559.645,00	78.350,30

Il Valore complessivo per i tre settori rimasti della superficie complessiva di mq 2.764,00 risulta pertanto pari ad euro 279.665,75 arrotondato ad euro 279.700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

279.700,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
costi opere convenzionali come previste da accordo transitivo del 29.9.2017	-95.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 184.700,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 184.700,00

BENI IN SANT'OLCESE, FRAZIONE SAN BERNARDO, QUARTIERE LE VILLE DI SAN BERNARDO

STRADA DI ACCESSO

DI CUI AL PUNTO B

strada di accesso a SANT'OLCESE, frazione San Bernardo, quartiere Le ville di San Bernardo, della superficie commerciale di **139,00** mq per la quota di 3/5 di piena proprietà ()
L'immobile in oggetto (Corpo B) consiste della strada di accesso ai settori 3-4-5.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 1155 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, 4, superficie 139, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 0,29 €, intestato a derivante da
FRAZIONAMENTO del 29/06/2011 n. 255990.1/2011 in atti dal 29/06/2011 (protocollo n. GE0255990) presentato il 28/06/2011
Coerenze: A nord mappale 678 , a Ovest strada provinciale, a Est mappale 1189 e a Sud mappale 1162.
La particella n 542 del Foglio 21 e' stata soppressa a seguito di frazionamento del 29.06.2011 Prot GE 0255990 e ha generato le seguenti particelle 1154-1155-1156-1157-1158; La Società risulta attualmente comproprietaria per 4/5 dell'intera superficie della particella 1155 . La restante parte e' suddivisa nelle seguenti quote: 1/10 intestato a a
nato a Genova il 09/10/1975 codice fiscale ; 1/10 intestato a a seguito di atto
, nata a Genova il 12/04/1975 codice fiscale a seguito di atto
di compravendita rogante Notaio Alessandra Donato del 19.10.2011

Presenta una forma regolare, un'orografia collinare e il terreno



vista aerea della strada di accesso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Genova). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO
Pagina 20 di 25



Ortofotografia con vista terreni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SERVIZI

campo da calcio
asilo nido
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
spazi verde



COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 20 Km
autobus distante circa 100 metri
autostrada distante circa 9 km
ferrovia distante circa 100 metri
porto distante circa 20 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La particella n.542 del Foglio 21 e' stata soppressa a seguito di frazionamento del 29.06.2011 Prot GE 0255990 e ha generato le seguenti particelle 1154-1155-1156-1157-1158;

Il Corpo B è così costituito dalla particella 1155 censita al foglio 21 del Catasto Terreni del Comune di Sant'Olcese.

L'immobile in oggetto risulta essere identificato come area, censita al N.C.T. foglio 21 mappale 1155 a.01, ca.39, R.D.0,29 R.A. 0,72, destinata ad aiuola e strada.

La quota venduta di comproprietà e' pari ad tre quinti (3/5) dell'area.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO
Pagina 21 di 25



INDICE DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti Allegati:

Allegato 1 : Cartografia-Ortofoto-Estratto Catastale (vax);

Allegato 2 : Estratto P.R.G. - Norme Tecniche di attuazione;

Allegato 3 : Visure Catastali;

Allegato 4 : Documentazione Fotografica;

Allegato 5 : Convenzioni e accordo transitorio;

Allegato 6 : Atto di acquisto terreni e atto mutuo;

Allegato 7 : Atti vari;

Allegato 8 : Estratti del progetto SUA C4 depositato presso il Comune di Sant'Olcese;

Allegato 9: Criteri di Valutazione;

Allegato 10: Planimetria dei lotti di vendita;

Allegato 11: Certificato Ipotecario Speciale Ventennale;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



vista da Sud verso il mappale 1155

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
strada di accesso	139,00	x	100 %	=	139,00
Totale:	139,00				139,00



ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO
Pagina 22 di 25

Vista su vax mappale 1155

Mappale 1155 visto su planimetria di progetto

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**Procedimento di stima: *a corpo*.**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Il criterio di calcolo per la valutazione di questo corpo tiene conto di valori parametrici confrontati con analoghe situazioni di mercato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	15.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 15.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 9.000,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La base della valutazione è rappresentata dal valore di mercato del bene.

Per valore di mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni (RICS, VS 3.2).

Il procedimento di stima adottato è il procedimento comparativo, ovvero l'approccio del mercato (Market Approach, IVS 230) fornisce una indicazione del valore raffrontando il cespite in oggetto con cespiti identici o simili, laddove siano disponibili le informazioni sui prezzi.

La comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di superficie commerciale e delle caratteristiche tecnico - economiche.

Nell'ipotesi in cui il bene oggetto di stima presenti significative differenze rispetto ai beni a cui le fonti si riferiscono è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i beni.

La stima di tali coefficienti è effettuata con riferimento alle indicazioni della letteratura specializzata di settore ed il loro valore può essere:

- minore di 1 nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori a quelle del bene di riferimento;
- superiore a 1 nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori a quelle del bene di riferimento;

In ragione dello scopo della stima il procedimento sintetico comparativo viene effettuato con riferimento ai prezzi e stima fornite dalle fonti indirette e quelle dirette. Le fonti indirette sono rappresentate da soggetti che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale.

Le fonti dirette sono rappresentate dagli operatori del settore immobiliare locale che forniscono informazioni qualitative e quantitative sul mercato locale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Genova, ufficio del registro di Genova, conservatoria dei registri immobiliari di Genova, ufficio tecnico di Sant'Olcese, agenzie: Sant'Olcese - Genova, osservatori del mercato immobiliare immobiliare dell'Agenzia delle Entrate -

Borsonoimmobiliare.it, ed inoltre: Imprese Edili Costruttrici - Figure Professionali Ingegnere Architetto

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno edificabile	2.764,00	0,00	184.700,00	184.700,00
B	strada di accesso	139,00	0,00	15.000,00	9.000,00
				199.700,00 €	193.700,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota del corpo B è indivisibile rispetto a quella del corpo A trattandosi di quota in comproprietà della strada di accesso al corpo A.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 193.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5 % 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: **€. 9.685,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 15,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 184.000,00**

data 15/05/2018

tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO
Pagina 24 di 25

il tecnico incaricato
Architetto SAVERIO GIARDINO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO
Pagina 25 di 25

