

Liquidazione giudiziale n. 113/2024 di
COLORIFICIO A. BARILARO & FIGLIO S.A.S. IN LIQUIDAZIONE

Giudice Delegato: **Dott.ssa Cristina Tabacchi**

Curatore : **Dott. Angelo Rosso**

RAPPORTO DI STIMA

**Bene sito in GENOVA (GE)
Via alla Chiesa di San Giorgio di Bavari n. 11R**

Perito Estimatore: Dott. Ing. Chiara Ciccarelli

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Genova n° 8126A

Codice Fiscale: CCCCHR78D66D969W

Partita IVA: 01325270997

Indirizzo: Via Cesarea 3-12 16128 Genova

Tel: 010 59.58.440

e-mail: chiaraciccarelli@studiociccarelli.it

PEC: chiara.ciccarelli@ingpec.eu

1	Premessa.4	
1.1	Incarico.....	4
2	Beni oggetto di Stima.....	5
2.1	Dati catastali.....	5
2.2	Accessi.....	6
2.3	Confini.....	6
2.4	Regolarità catastale.....	6
2.5	Oneri per difformità catastali.....	6
2.6	Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.....	6
3	Descrizione dei Beni	7
3.1	Localizzazione e zona.....	7
3.2	Descrizione analitica del bene.....	9
4	Pratiche edilizie.....	11
4.1	Regolarità edilizia.....	13
4.2	Oneri per difformità urbanistico-edilizie.....	13
4.3	Regolarità urbanistica.....	13
5	Consistenza.....	15
6	Stato di possesso.....	17
7	Vincoli ed oneri giuridici	17
7.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni	17
7.2	Atti di asservimento urbanistico	17
7.3	Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale:	17
7.4	Altre limitazioni d'uso.....	17
	Nulla da segnalare.....	17
7.5	Iscrizioni	17
7.6	Trascrizioni.....	18
7.7	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	19

8 Dotazioni condominiali	19
9 Spese condominiali	19
9.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	19
9.2 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia.....	20
9.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia.....	20
9.4 Eventuali cause in corso.....	20
10 Precedenti proprietari nel ventennio.....	20
10.1 Attuali proprietari.....	20
10.2 Precedenti proprietari.....	20
11 Stima dei Beni.....	21
11.1 Divisione in lotti	21
11.2 Criterio di stima lotto 1	22
11.3 Elaborazione della stima lotto 1	22
11.4 Stima del valore a base d'asta lotto 1.....	25
11.5 Criterio di stima del lotto 2.....	26
11.6 Elaborazione della stima	27
11.7 Stima del valore a base d'asta.	27
12 DEPOSITO	28
13 ELENCO ALLEGATI	29

1 PREMESSA.

1.1 Incarico.

In data 9.12.2024 la sottoscritta **Dott. Ing. Chiara Ciccarelli**, Iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Genova al n° 8126A, con studio in Genova, Via Cesarea 3-12, è stata incaricata dal Liquidatore Giudiziale Dott. Angelo Rosso, con recapito professionale a Savona, Corso Italia 22/3, di redigere perizia di stima relativa all'immobile sito in **Genova, Via alla Chiesa di San Giorgio di Bavari civ. 11R** di proprietà del COLORIFICIO A. BARILARO & FIGLIO S.A.S. IN LIQUIDAZIONE. Nell'ambito della stesura del presente Rapporto di Valutazione sono stati analizzati e approfonditi i seguenti aspetti:

- Inquadramento territoriale, catastale e urbanistico dei beni oggetto di stima e loro identificazione;
- Acquisizione dei titoli di proprietà;
- Verifica regolarità catastale tramite confronto tra lo stato attuale e la documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio;
- Verifica regolarità edilizia tramite confronto tra lo stato attuale e i titoli edilizi reperiti dalle Amministrazioni competenti;
- Verifica delle provenienze ventennali e della continuità delle trascrizioni mediante visure ai Registri Immobiliari;
- Verifica della presenza di vincoli, gravami e servitù;
- Reperimento dati dall'Amministrazione Condominiale;
- Ricerca di eventuali contratti di affitto registrati;
- Sopralluogo degli immobili effettuato in data 12.12.2024.

Scopo della valutazione è la ricerca del più probabile *Valore di Mercato* definito dal Regolamento 575/2013/UE all'art. 4, comma 1, punto 76) come:

"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni".

Si precisa che al valore determinato è stata applicata la riduzione forfettaria del 5% per assenza di garanzia per vizi non emersi nel corso delle indagini e non riportati nel presente elaborato ed incentivo all'acquisto all'asta.

Le metodologie valutative adottate sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale degli IVS, sia con quanto prescritto dalle Linee Guida dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana).

2 BENI OGGETTO DI STIMA.

2.1 Dati catastali

L'immobile oggetto di stima è situato nel *Comune di Genova in Via alla Chiesa di San Giorgio di Bavari civ. 11R* al piano primo e secondo sottostrada e risulta attualmente così censito al Catasto Fabbricati:

Opificio - (Allegato 1-2-3-4)

Catasto fabbricati, Sezione Urbana APP, **Foglio 2, part. 560, sub. 8, Zona Cens. 5**, Cat. D/1, rendita € 3.856,00, con indirizzo in Via alla Chiesa di San Giorgio di Bavari n. 11R piano S1-S2;

in capo a: COLORIFICIO A. BARILARO & FIGLIO S.N.C. con sede in Genova (GE)

C.F. 00427140108 per la quota di 1/1

Da regolamento Condominiale e come indicato al punto 2.6 il bene comprende:

il locale al piano terreno in cui sono collocati i contatori dell'Enel, il locale situato sul lastrico solare in cui sono collocati i recipienti dell'acqua, il locale esterno in cui è collocata la caldaia, il diritto di sopraelevazione del lastrico solare.

I suindicati dati catastali derivano da:

- Variazione del 14/01/2013 – Bonifica identificativo catastale costituita dalla soppressione della particella fg 2 part. 554 sub 8 per allineamento mappe
- Variazione del 04/05/2012 – Bonifica identificativo catastale costituita dalla soppressione della particella fg 2 part. 168 sub 8 per allineamento mappe
- Variazione nel classamento del 24/07/2007 di stadio: stima n. 4482
- Variazione del 24/07/2007 Demolizione parziale – diversa distribuzione degli spazi interni; classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
- Variazione nel reddito in atti dal 12/02/1992 D.M. 20 gennaio 1990
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

2.2 Accessi.

Il bene dispone di un accesso principale carrabile al primo piano sottostrada, raggiungibile attraverso una piccola rampa collegata direttamente alla pubblica via e dotata di cancello.

Al secondo piano sottostrada è presente un ulteriore accesso pedonale dal cortile privato, accessibile sia tramite una scala di emergenza ubicata sul lato est della proprietà e collegata alla pubblica via, sia attraverso una scala in muratura che conduce dal terrazzo situato sul lato ovest.

2.3 Confini.

Il bene confina da nord in senso orario con Via alla Chiesa di San Giorgio di Bavari, terreno di proprietà di terzi censito al mappale 562 del foglio 2, particella 539 del foglio 2.

2.4 Regolarità catastale.

In merito alla regolarità catastale si fa presente che, a seguito del sopralluogo effettuato in data 12.12.2024, è emersa una difformità della planimetria catastale che riguarda la presenza di una tramezza al secondo piano sottostrada che delimita un piccolo deposito sul lato est dell'edificio nella zona con altezza 2,90 metri.

Sarà pertanto necessario regolarizzare la planimetria catastale del bene.

2.5 Oneri per difformità catastali

L'onere per aggiornare la planimetria catastale è pari a € 1.500,00.

2.6 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

I millesimi di proprietà sono pari a 340. I millesimi delle scale sono pari a 100.

Le parti comuni sono indicate nel regolamento condominiale riportato in Allegato 6. Dall'art. 1 c, dall'art. 4 e dall'art. 39 del suddetto Regolamento si evince che:

- **il locale al piano terreno in cui sono collocati i contatori dell'Enel, il locale situato sul lastrico solare in cui sono collocati i recipienti dell'acqua, il locale esterno in cui è collocata la caldaia sono di proprietà esclusiva della Società di Fatto xxx e Figlio;**
- **xxx e xxx quali proprietari esclusivi del lastrico solare si riservano il diritto di sopraelevazione, ovvero il diritto di costruire sopra l'ultimo piano dell'edificio.**

3 DESCRIZIONE DEI BENI

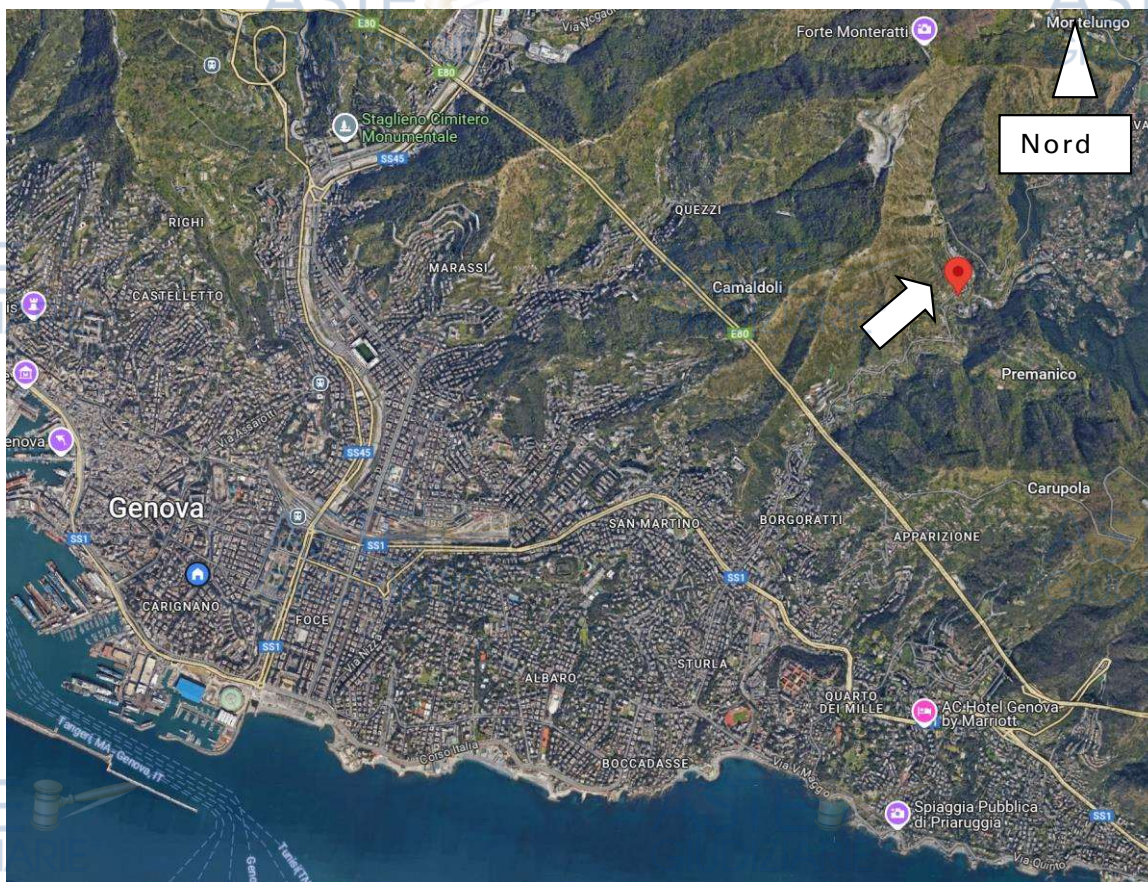
3.1 Localizzazione e zona

Il bene oggetto di stima è ubicato al piano primo e secondo sottostrada dell'edificio residenziale sito nel *Comune di Genova (GE) in Via alla Chiesa di San Giorgio di Bavari civ. 11*. Il bene è identificato da specifico *civico 11R*.

Via alla Chiesa di San Giorgio di Bavari si trova nel quartiere di Bavari, una zona collinare di Genova situata sul crinale tra la Val Bisagno e la Valle Sturla.

La zona offre un contesto residenziale tranquillo, distante dal centro cittadino, circondato dal verde delle colline liguri. La zona è servita dalle linee di autobus dell'AMT Genova, la cui frequenza non è particolarmente elevata.

Bavari offre pochi negozi, ristoranti e servizi commerciali. Per accedere a servizi più completi come grandi supermercati, banche o uffici postali, è necessario spostarsi in altre zone della città.



Localizzazione del bene nel Comune di Genova



Localizzazione del bene oggetto di stima



Vista sud del bene oggetto di stima e del terrazzo soggetto a diritto di sopraelevazione

3.2 Descrizione analitica del bene

Tipologia del bene:

Trattasi di opificio precedentemente destinato alla trasformazione di materie prime per la produzione di vernici e colori. Il bene è collocato al piano primo e secondo sottostrada di un edificio di civile abitazione a due piani fuori terra; è dotato di ingresso principale privato e carrabile, prospiciente sulla pubblica via e identificato dal civico 11 rosso.

Altezza interna utile:

- **Piano primo sottostrada:**

- Locali principali: 5,00 m
- Locale ad uso ufficio: 3,55 m
- Locale ad uso laboratorio: 2,56 m
- Bagno: 2,06 m
- Locali soppalcati: 2,45 m
- Soppalco: 2,45 m

- **Piano secondo sottostrada:**

- Locali principali: 4,30 m
- Zona rialzata: 2,90 m

Composizione interna:

- **Piano primo sottostrada:**

L'opificio è composto da:

- **Quattro ampi locali finestrati** di cui uno ad uso ufficio e tre ad uso operativo; una delle aree operative è dotata di soppalco in muratura, accessibile tramite scala a chiocciola in metallo; la zona sotto il soppalco è destinata a deposito, spogliatoio con servizio igienico;
- **Zona ingresso:** dotata di scala di collegamento al piano inferiore e montacarichi.
- **Piccola zona centrale** destinata a locale ad uso laboratorio;

- **Piano secondo sottostrada:**

- **Ampia area operativa finestrata** con uscita a sud verso il cortile esterno.
- **Porzione nord-est rialzata** con deposito compartimentato.

Collegamenti interni ed esterni:

- I due livelli sono collegati da una **scala interna** e da un **montacarichi REI 120**, fabbricato nel 2006 (cert. N. 62-1-97 RF 416).
- Il piano primo sottostrada è collegato alla soprastante **Via alla Chiesa di S.**

Giorgio di Bavari tramite:

- Rampa carrabile con portone sul lato ovest
- Uscita pedonale verso **terrazzo di pertinenza** sul lato est collegato pedonalmente tramite scala di sicurezza in acciaio.
- Il **cortile esterno** al piano secondo seminterrato è raggiungibile:
 - Da **scala esterna in muratura**
 - Da **montacarichi esterno** con portata di 700 kg, posizionato all'estremità del terrazzo sul lato ovest del fabbricato.

Caratteristiche strutturali e costruttive del fabbricato:

- **Struttura portante:** cemento armato con tamponamenti in laterizio e solai latero-cementizi.
- **Copertura:** di tipo piano.
- **Componenti edilizie e costruttive:**
 - Lo stato di conservazione generale è **scadente**.
 - **Pareti e soffitti:** intonacati e tinteggiati di bianco, presentano segni di umidità e deterioramento diffuso.
 - **Pareti perimetrali:** evidenti scrostamenti di intonaco e pittura.
 - **Finestre:** numerose e di varie dimensioni, conferiscono buona luminosità ma si presentano in evidente stato di degrado.
 - **Pavimentazione:** in battuto di cemento, in scadente stato di conservazione.
 - **Bagno:** piastrellato, ma in pessimo stato di conservazione.

Impianti tecnologici:

- **Impianto elettrico ed idraulico:** vetusti e privi di certificazione.
- **Impianto di riscaldamento:** autonomo, a pompa di calore, anch'esso vetusto e in disuso.
- **Certificazioni:** nessuna documentazione reperita; data la vetustà, gli impianti si considerano **non funzionanti e non idonei**.

Considerazioni generali:

Il bene si trova in **scadente stato di conservazione** e necessita di **importanti interventi di manutenzione** per il ripristino estetico e funzionale.

La documentazione fotografica è riportata in Allegato 16.

4 PRATICHE EDILIZIE

A seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Genova, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **P.E. 215/1958** relativa alla Costruzione di Edificio in via S. Giorgio di Bavari n. 11 da adibirsi in parte a colorificio ed in parte a civile abitazione, di cui alla Richiesta del 5.3.1958 approvata con **Ordinanza N. 679 del 3-3-1959** (Allegato 7)
- Richiesta di Autorizzazione alla sistemazione del terreno a distacco sud del civ. 11 del 6.9.1962 inizialmente respinta in data 25.1.1963. e successivamente autorizzata con **Nulla Osta del 27.9.1963** (Allegato 8)
- **P.E. 7288/2006 D.I.A. del 13/11/2006** per Costruzione di Scala Antincendio (Allegato 9)
- **P.E. 728/2007** del 06/02/2007 S.U.41/2007 per Adeguamento Tecnologico relativo a demolizione di tettoia e magazzino esistenti e ricostruzione di nuova tettoia e successiva **Variante in corso d'Opera P.E. 3161/2007** del 24/05/2007 S.U.206/2007 (Allegato 10)

- **P.E. 80/2007** del 05/01/2007 - **Permesso in Sanatoria (ART. 36 T.U. 380/01)** per costruzione edificio industriale realizzato in parziale difformità dal provv. n. 679/59.

Le difformità oggetto di sanatoria di cui all'istanza ex art. 36 T.U. 380/91 del 05.01.2007 riguardavano i due piani seminterrati che compongono il bene oggetto di stima e in particolare:

- l'incremento superficiario al piano fondi pari a circa 72,50 mq (poi rettificati in 59,76 di cui 37,39 al secondo piano sottostrada e 22,37 mq soppalcati al primo piano sottostrada) per realizzare un ampliamento completamente interrato in aderenza al piano fondi approvato,
- la distribuzione sul prospetto delle bucatore esterne,
- la dimensione e posizione di alcuni pilastri,
- l'inserimento di una scala interna di collegamento e altre modifiche interne,
- la presenza di un soppalco al piano seminterrato con altezza pari a 2,45 metri,
- la diversa distribuzione interna dei locali sottostanti il soppalco consistenti nella realizzazione di tramezze e porte atte a individuare spazi ad uso ufficio, magazzino e servizio igienico
- la diversa sistemazione dei distacchi.

In relazione alle suddette difformità oggetto di sanatoria viene espresso **Parere Istruttorio Contrario del 29.09.09**, in cui si specifica che, trattandosi di opere in difformità da titolo edilizio realizzate prima del 1° settembre 1967 e sussistendo le condizioni igienico sanitarie, le stesse possono essere oggetto di regolarizzazione mediante Comunicazione ai sensi dell'art. 48 comma 3 della L.R. 6 giugno 2008 n. 16. (Allegato 11)

La **Comunicazione per sanare le opere in difformità da titoli edilizi rilasciati prima del 1° settembre 1967 ai sensi dell'art. 48 c.2-3 della L.R. 6 giugno 2008 n. 16** **sostituito dall'art. 7 c. della L.R. 45/08** è stata presentata in data **22 luglio 2010** e contiene dichiarazione che dette opere sono state eseguite nel periodo 1959-1961.

Le opere oggetto di sanatoria consistono in quelle di cui alla precedente istanza, che aveva ottenuto parere contrario, salvo che per l'incremento di superficie utile al piano fondi e piano seminterrato che risulta di complessivi **mq 91,50** di cui:

+ 75,2 mq al piano secondo sottostrada, - 6,07 mq al piano primo sottostrada e + 22,37 mq di soppalco. (Allegato 12)

L'usabilità a magazzino e laboratorio per la preparazione di colori del primo e secondo piano seminterrato e l'abitabilità del piano rialzato è stata rilasciata con **Ordinanza n. 475 del 16 febbraio 1965** (Allegato 14).

4.1 Regolarità edilizia.

L'estratto dell'ultimo stato autorizzato di cui alla **Comunicazione del 22 luglio 2010** è riportato, per maggior chiarezza, in Allegato 13. Dalla disamina delle tavole progettuali **si evince una sostanziale conformità con lo stato attuale dei luoghi**, visionato nel sopralluogo del 12.12.2024, **ad eccezione della tramezza del deposito al piano secondo sottostrada** non raffigurata neppure nella planimetria catastale, come già indicato al paragrafo 2.4.

4.2 Oneri per difformità urbanistico-edilizie

La difformità di cui al punto 4.1. dovrà essere sanata con una Cila in sanatoria per opere interne per cui si stima un onere forfettario di **€ 2.500** tra spese tecniche e diritti di segreteria.

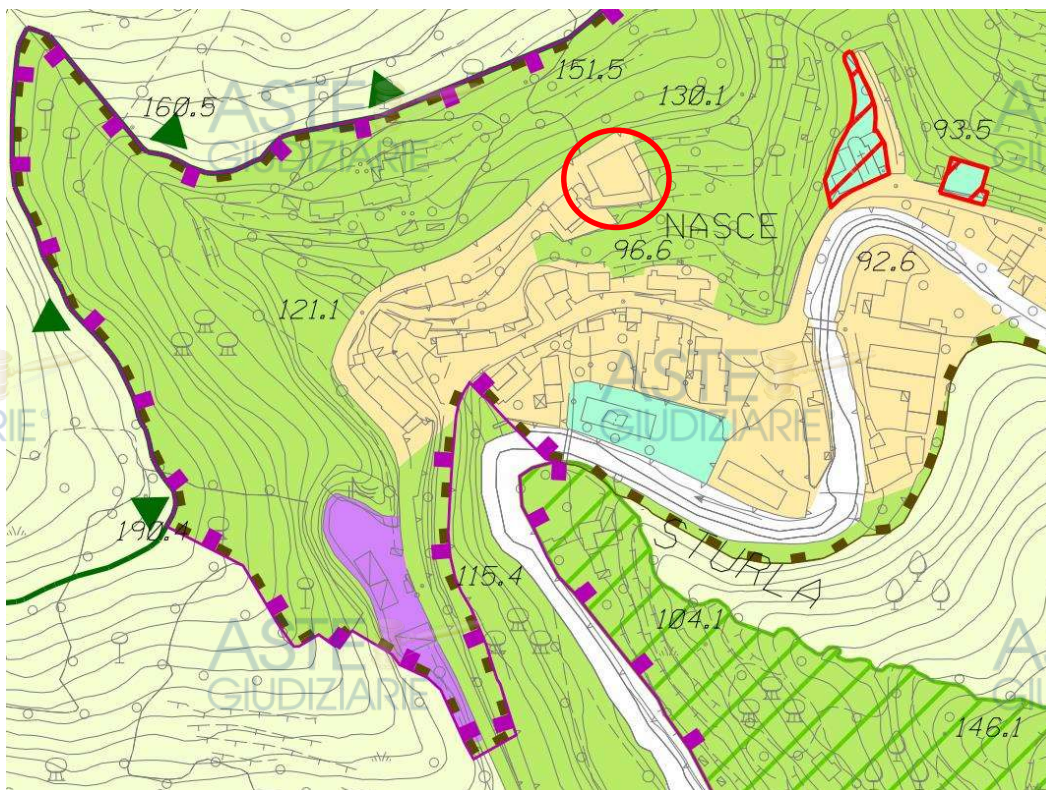
4.3 Regolarità urbanistica.

I beni oggetto di stima risultano ricompresi nella zona AR-UR "Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale" del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova.

Secondo le Norme di Conformità del PUC in tale ambito le funzioni ammesse sono le seguenti:

- *Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita.*
- *Complementari: Depositi di cui all'art. 12) punto 8.3 delle Norme generali.*

- *Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi in diritto di superficie.*



Estratto del PUC Comune di Genova

In tema di prescrizioni generali si dà atto del fatto che:

Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.

In tema di interventi consentiti si dà atto del fatto che:

l'Ampliamento volumetrico di edifici esistenti è consentito: entro il 20% del volume geometrico esistente, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. - ai sensi dell'art. 13) punto 8 delle Norme generali.

Il bene non è assoggettato né a vincolo monumentale ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 22.01.2004 n° 42 né a vincolo paesaggistico – ambientale ai sensi degli artt. 142 e 147 del D. Lgs. 22.01.2004 n°42.

La zona è soggetta a vincolo idrogeologico e Piano di Bacino del Torrente Sturla.

Per il calcolo della consistenza è stata misurata a campione la dimensione dei locali tenendo conto delle disposizioni seguenti, laddove applicabili.

Misurazione**a) vani principali e accessori diretti**

La misurazione delle superfici è effettuata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni vanno computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50[cm], mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25[cm].

La superficie va arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I collegamenti verticali interni vanno computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie va misurata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie va misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale va misurata per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni

e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Nel caso in esame, la **consistenza dell'opificio** è calcolabile come di seguito indicato:

- piano primo sottostrada	276,27 mq
- soppalco	29,78 mq
- terrazzo ovest 59,66 mq: $25 \cdot 0,3 + 34,66 \cdot 0,1 =$	10,96 mq
- terrazzo est 42,20 mq: $25 \cdot 0,3 + 17,2 \cdot 0,1 =$	9,22 mq
- piano secondo sottostrada	216,46 mq
- tettoia 51,84 mq: $25 \cdot 0,3 + 26,84 \cdot 0,1 =$	10,18 mq
- cortile 172,88 mq $\cdot 0,1 =$	17,49 mq
Totale	570,36 mq $\approx$ 570 mq.

La **consistenza del lastrico solare** è pari a **209 mq.**

6 STATO DI POSSESSO.

Al momento del Sopralluogo effettuato è stato accertato che il bene non è occupato.

L'assenza di contratti di affitto risulta altresì confermata a seguito di richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate che ha confermato l'assenza di contratti di affitto (Allegato 16).

7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni

Non risultano.

7.2 Atti di asservimento urbanistico

Non risultano.

7.3 Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale:

Non risultano.

7.4 Altre limitazioni d'uso

Nulla da segnalare.

7.5 Iscrizioni

Risultano dalle ispezioni ipotecarie condotte dalla scrivente in data 28.02.2025, aggiornate a tutto il 27.02.2025 (Allegato 17) le seguenti iscrizioni:

– **ISCRIZIONE del 11/07/2016** - Registro Generale 20520, Registro Particolare 3384

Tipologia Atto: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Repertorio: 1569/1311

Data Atto: 21/06/2016

Notaio: Risso Luca (Genova - GE)

Descrizione Atto: Costituzione di ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito fino all'importo di € 180.000,00;

Capitale € 180.000,00; Interessi € 180.000,00; Totale € 360.000,00.

A favore:

BANCA CARIGE SPA Cassa di risparmio di Genova e Imperia Codice fiscale 03285880104

Contro: COLORIFICIO A. BARILARO & FIGLIO S.A.S. Codice fiscale 00427140108

Gravante sulla piena proprietà del bene oggetto della presente stima nella sua attuale consistenza di fg. 2 part. 560 sub. 8.

– **ISCRIZIONE del 13/07/1995** - Registro Generale 17149, Registro Particolare 2807

Tipologia Atto: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Repertorio: 17969

Data Atto: 11/07/1995

Notaio: Benetti Paolo (Genova - GE)

Descrizione Atto: Costituzione di ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento di € 180.000,00;

Capitale € 180.000,00; Interessi € 180.000,00; Totale € 360.000,00.

A favore:

BANCA CARIGE SPA Codice fiscale 03285880104

Contro: COLORIFICIO A. BARILARO & FIGLIO S.A.S. Codice fiscale 00427140108

Gravante sulla piena proprietà del bene oggetto della presente stima nella sua originaria consistenza di fg. 2 part. 168 sub. 7.

7.6 Trascrizioni

Risultano dalle ispezioni ipotecarie condotte dalla scrivente in data 28.02.2025, aggiornate a tutto il 27.02.2025 (Allegato 17) le seguenti trascrizioni:

– **TRASCRIZIONE del 20/12/2024** - Registro Particolare 34188, Registro Generale 43377

Tipologia Atto: ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Data Atto: 03/12/2024

Repertorio: 247/2024

Autorità emittente: Tribunale di Genova

Descrizione Atto: Sentenza n. 188/2024 emessa dal Tribunale di Genova.

A favore: MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE COLORIFICIO

A. BARILARO & FIGLIO S.A.S. IN LIQUIDAZIONE Codice fiscale - .

Contro: COLORIFICIO A. BARILARO & FIGLIO S.A.S. Codice fiscale 00427140108

Gravante sulla piena proprietà del bene oggetto della presente stima nella sua attuale consistenza di fg. 2 part. 560 sub. 8.

7.7 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Dalle ispezioni ipotecarie condotte dalla scrivente in data 28.02.2025, aggiornate a tutto il 27.02.2025 (Allegato 17), non risultano pignoramenti gravanti sui beni oggetto di stima.

8 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il Regolamento Condominiale ricevuto dall'Amministratore è riportato in Allegato 6.

9 SPESE CONDOMINIALI

9.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Sulla base di quanto riferito dall'Amministratore dello stabile in data 13.02.2025, l'importo annuo delle spese ordinaria ammonta a circa € 1.500,00 (Allegato 5).

9.2 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia

L'Amministratore non ha riferito di spese straordinarie già deliberate precisando che nel luglio 2023 è stata richiesta all'Arch. Elisabetta De Carla, la redazione di un Computo Metrico per il rifacimento del terrazzo di copertura che presenta criticità che provocano infiltrazioni agli appartamenti dell'ultimo piano.

9.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

Sulla base di quanto riferito dall'Amministratore dello stabile in data 13.02.2025, l'importo delle spese condominiali scadute è pari ad € 2.421,43 di cui € 1.220,91 per saldo esercizio 1.6.23-31.5.24 ed € 1.200,52 per rate scadute al 20.1.2025 dell'esercizio in corso 1.6.24-31.5.25. Tali spese potrebbero aumentare nel tempo in quanto il totale preventivo per l'esercizio in corso ammonta ad € 1.800,76.

9.4 Eventuali cause in corso

Sulla base di quanto riferito dall'Amministratore dello stabile il condominio non è coinvolto in nessuna causa legale e le problematiche sono relative alla necessità di un intervento sul terrazzo di copertura e, ovviamente, al recupero delle somme dovute dal Colorificio Barilaro & Figlio snc, che ad oggi sono anticipate dai condomini per garantire la continuità dei servizi condominiali.

10 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

10.1 Attuali proprietari

Il bene oggetto di stima è di proprietà di: COLORIFICIO A. BARILARO & FIGLIO S.N.C. con sede in GENOVA (GE) C.F. 00427140108 per la quota di 1/1.

10.2 Precedenti proprietari

L'immobile è stato edificato a seguito di **Ordinanza N. 679 del 3-3-1959** rilasciata a xxx, proprietaria del terreno edificabile.

La Sig.ra xxx è deceduta a Genova in data xxx lasciando eredi il coniuge xxx ed il figlio xxx