

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE FALLIMENTI

Perizia dell'Esperto Geom. Piccinelli Luciano nella liquidazione giudiziale n. 58/2023 redatta in ragione dell'art. 216 comma 1 CCII che, per la pubblicazione sul PVP, richiama l'art. 173 bis delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile.

*in liquidazione*

Incarico .....	9
Premessa .....	9
Descrizione.....	9



<b>Bene N° 5</b> - Laboratorio ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide de Gasperi civ. 3B (Frazione Ferrada), piano S1.....	11
<b>Bene N° 6</b> - Laboratorio ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide de Gasperi civ. 3B (Frazione Ferrada), piano T.....	11



Titolarità.....	13
-----------------	----



<b>Bene N° 5</b> - Laboratorio ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide de Gasperi civ. 3B (Frazione Ferrada), piano S1 .....	15
<b>Bene N° 6</b> - Laboratorio ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide de Gasperi civ. 3B (Frazione Ferrada), piano T.....	15



Confini ..... 17

**Bene N° 5** - Laboratorio ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide de Gasperi civ. 3B (Frazione Ferrada),  
piano S1 ..... 18

**Bene N° 6** - Laboratorio ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide de Gasperi civ. 3B (Frazione Ferrada),  
piano T ..... 18

Consistenza ..... 19

**Bene N° 5** - Laboratorio ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide de Gasperi civ. 3B (Frazione Ferrada),  
piano S1 ..... 20



**Bene N° 6** - Laboratorio ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide de Gasperi civ. 3B (Frazione Ferrada),  
piano T..... 21



Cronistoria Dati Catastali ..... 23



**Bene N° 5** - Laboratorio ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide de Gasperi civ. 3B (Frazione Ferrada),  
piano S1 ..... 24



**Bene N° 6** - Laboratorio ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide de Gasperi civ. 3B (Frazione Ferrada),  
piano T..... 24



Dati Catastali..... 25



<b>Bene N° 5</b> - Laboratorio ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide de Gasperi civ. 3B (Frazione Ferrada), piano S1 .....	26
<b>Bene N° 6</b> - Laboratorio ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide de Gasperi civ. 3B (Frazione Ferrada), piano T.....	27

Stato conservativo .....	29
--------------------------	----

<b>Bene N° 5</b> - Laboratorio ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide de Gasperi civ. 3B (Frazione Ferrada), piano S1 .....	29
<b>Bene N° 6</b> - Laboratorio ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide de Gasperi civ. 3B (Frazione Ferrada), piano T.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30

<b>Bene N° 6</b> - Laboratorio ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide de Gasperi civ. 3B (Frazione Ferrada), piano T.....	30
Stato di occupazione.....	30

<b>Bene N° 5</b> - Laboratorio ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide de Gasperi civ. 3B (Frazione Ferrada), piano S1 .....	31
<b>Bene N° 6</b> - Laboratorio ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide de Gasperi civ. 3B (Frazione Ferrada), piano T.....	32

Provenienze Ventennali.....	33
-----------------------------	----



**Bene N° 5** - Laboratorio ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide de Gasperi civ. 3B (Frazione Ferrada), piano S1 ..... 35

**Bene N° 6** - Laboratorio ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide de Gasperi civ. 3B (Frazione Ferrada), piano T..... 35



Normativa urbanistica..... 38



**Bene N° 5** - Laboratorio ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide de Gasperi civ. 3B (Frazione Ferrada), piano S1 ..... 40

**Bene N° 6** - Laboratorio ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide de Gasperi civ. 3B (Frazione Ferrada), piano T..... 40



Regolarità edilizia..... 43



<b>Bene N° 5</b> - Laboratorio ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide de Gasperi civ. 3B (Frazione Ferrada), piano S1 .....	44
<b>Bene N° 6</b> - Laboratorio ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide de Gasperi civ. 3B (Frazione Ferrada), piano T.....	45
Formazione lotti.....	46
Riepilogo bando d'asta .....	57
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 58/2023 del R.G.E.....	63

Il sottoscritto Perito, iscritto all'Albo Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova al n. 2099 ed inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Genova nonché Valutatore Immobiliare certificato secondo la norma UNI 11558:2014 n. 105 Registro Kiwa Cermet Valutatori Immobiliari nonché iscritto alla "Geoval" ("Geometri Valutatori") al n. 2206, riceveva incarico dal Dott. R. Adamo in qualità di Liquidatore di "Mondialardesia S.r.l." con sede in Moconesi (GE), Viale A. De Gasperi civ. 3, rivolto a determinare il più probabile valore in regime di libero mercato riferito alla data odierna degli immobili di cui in epigrafe.

PREMESSA

I beni oggetto di sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 5** - Laboratorio ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide de Gasperi civ. 3B (Frazione Ferrada), piano S1
- **Bene N° 6** - Laboratorio ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide de Gasperi civ. 3B (Frazione Ferrada), piano T

S:



**BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIALE ALCIDE DE GASPERI CIV. 3B (FRAZIONE FERRADA), PIANO S1**

---

L'immobile è composto da un corpo di fabbrica a destinazione produttivo-artigianale di più recente costruzione posizionato in aderenza al muro di perimetro est dell'immobile principale civ. 5 e dotato di una struttura portante in c.a., attualmente ancora da completare per la mancanza dei tamponamenti perimetrali esterni (superficie mq. 580 - altezza interna mt. 4,50), dotato di accesso carrabile sul prospetto sud attraverso l'area scoperta di pertinenza circostante i lati di perimetro sud ed est, della superficie di mq. 570 circa (altezza interna mt. 4,50), gravata da servitù di passaggio a favore del sub. 1.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIALE ALCIDE DE GASPERI CIV. 3B (FRAZIONE FERRADA), PIANO T**

---

L'immobile è composto da un corpo di fabbrica a destinazione produttivo-artigianale di più recente costruzione posizionato in aderenza al muro di perimetro est dell'immobile principale civ. 5 e dotato di una struttura portante in c.a.

L'unità immobiliare è costituita dal piano terra del corpo di fabbrica sopraccitato, a cui si accede dal lato nord attraverso un ampio varco carrabile, tramite la corte di pertinenza raggiungibile direttamente dalla strada pubblica.

L'intero piano ha una superficie complessiva di mq. 494 (altezza interna mt. 6,20) oltre mq. 330 di area scoperta di pertinenza.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:





- **Bene N° 5** - Laboratorio ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide de Gasperi civ. 3B (Frazione Ferrada), piano S1
- **Bene N° 6** - Laboratorio ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide de Gasperi civ. 3B (Frazione Ferrada), piano T



## TITOLARITÀ

---





**BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIALE ALCIDE DE GASPERI CIV. 3B  
(FRAZIONE FERRADA), PIANO S1**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- MONDIALARDESIA S.R.L. in liquidazione (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: 01113480105  
Partita IVA: 01113480105  
16047 - Moconesi (GE)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- MONDIALARDESIA S.R.L. in liquidazione (Proprietà 1/1)

**BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIALE ALCIDE DE GASPERI CIV. 3B  
(FRAZIONE FERRADA), PIANO T**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- MONDIALARDESIA S.R.L. in liquidazione (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: 01113480105  
Partita IVA: 01113480105  
16047 - Moconesi (GE)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- MONDIALARDESIA S.R.L. in liquidazione (Proprietà 1/1)





**CONFINI**

---



**BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIALE ALCIDE DE GASPERI CIV. 3B  
(FRAZIONE FERRADA), PIANO S1**

---

- a nord: con terrapieno;
- a est: con muri perimetrali su area di corte pertinenziale;
- a sud: con muri perimetrali su area di corte pertinenziale;
- a ovest: in aderenza ad altro edificio.

**BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIALE ALCIDE DE GASPERI CIV. 3B  
(FRAZIONE FERRADA), PIANO T**

---

- a nord: con muri perimetrali su area scoperta di pertinenza con ingresso dalla via pubblica;
- a est: con muri perimetrali su distacco;
- a sud: con muri perimetrali su distacco;
- a ovest: in aderenza ad altro edificio.



CONSISTENZA

---





**BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIALE ALCIDE DE GASPERI CIV. 3B  
(FRAZIONE FERRADA), PIANO S1**



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	580,00 mq	580,00 mq	1	580,00 mq	4,50 m	S1
Area scoperta pertinenziale	570,00 mq	570,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>580,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>580,00 mq</b>		

**BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIALE ALCIDE DE GASPERI CIV. 3B (FRAZIONE FERRADA), PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	494,00 mq	494,00 mq	1	494,00 mq	6,20 m	T
Area scoperta pertinenziale	330,00 mq	330,00 mq	0,1	33,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>527,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>527,00 mq</b>		







CRONISTORIA DATI CATASTALI





**BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIALE ALCIDE DE GASPERI CIV. 3B  
(FRAZIONE FERRADA), PIANO S1**

---

VEDERE VISURA STORICA



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIALE ALCIDE DE GASPERI CIV. 3B  
(FRAZIONE FERRADA), PIANO T**

---

VEDERE VISURA STORICA



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.





DATI CATASTALI

---





Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



**BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIALE ALCIDE DE GASPERI CIV. 3B  
(FRAZIONE FERRADA), PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	377	4		D1				5270 €	S1	



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente

**BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIALE ALCIDE DE GASPERI CIV. 3B (FRAZIONE FERRADA), PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	377	5		D1				4364 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente







**BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIALE ALCIDE DE GASPERI CIV. 3B (FRAZIONE FERRADA), PIANO S1**

Le finiture interne ed esterne principali dell'unita' immobiliare sono al grezzo e si rileva la mancanza di serramenti.





**BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIALE ALCIDE DE GASPERI CIV. 3B (FRAZIONE FERRADA), PIANO T**

---



Stato conservativo "normale"



**STATO DI OCCUPAZIONE**

---





**BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIALE ALCIDE DE GASPERI CIV. 3B  
(FRAZIONE FERRADA), PIANO S1**

---

L'immobile risulta occupato dal debitore.





**BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIALE ALCIDE DE GASPERI CIV. 3B (FRAZIONE FERRADA), PIANO T**

---



L'immobile risulta occupato dal debitore.





**PROVENIENZE VENTENNALI**

---





**BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIALE ALCIDE DE GASPERI CIV. 3B (FRAZIONE FERRADA), PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/06/2013	con sede in Moconesi (GE) - proprietà per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Atto di fusione per incorporazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Carlo Rivara	13/06/2013	176600	28023
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Reparto PI di Chiavari	21/06/2013	4034.2	

**BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIALE ALCIDE DE GASPERI CIV. 3B (FRAZIONE FERRADA), PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/06/2013	con sede in Moconesi (GE) - proprietà per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Atto di fusione per incorporazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Carlo Rivara	13/06/2013	176600	28023
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Reparto PI di Chiavari	21/06/2013	4034.2	







NORMATIVA URBANISTICA

---





**BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIALE ALCIDE DE GASPERI CIV. 3B  
(FRAZIONE FERRADA), PIANO S1**

---

L'intero complesso immobiliare aziendale di cui fanno parte le diverse componenti oggetto di stima è ricompreso secondo il vigente strumento urbanistico comunale ("Programma di Fabbricazione") all'interno di una zona produttiva di consolidamento "D.C." le cui "Norme di Attuazione" (Art. 17) prevedono fra le destinazioni d'uso ammesse quelle produttive, artigianali, commercio purchè strettamente limitato alla commercializzazione di merci delle aziende insistenti sulle stesse aree ove vengono prodotte, residenza limitata al solo alloggio del custode, servizi.

E' sempre ammesso tramite o senza demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti un incremento del 155 per adeguamenti funzionali degli edifici in relazione ad esigenze del ciclo produttivo con semplice concessione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- distanza dalle strade e dai confini: 6 mt.;
- distanza tra edifici di zone diverse: 10 mt.;
- altezza massima: h. = 12 mt.

Sono ammessi completamenti delle strutture produttive esistenti tramite la realizzazione di nuove volumetrie a mezzo di SUA o in alternativa concessione edilizia convenzionata, nel rispetto dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura: RC = 40%
- distanza dalle strade o dai confini: 6 mt.
- distanza tra edifici di zone diverse: 10 mt.
- altezza massima: h. = 12 mt.

Negli interventi di ricostruzione e di nuova costruzione dovrà essere garantita la quantità di servizi (in particolare parcheggi e verde) prevista per le zone produttive dal D.M. 1444 del 02/04/1968.

**BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIALE ALCIDE DE GASPERI CIV. 3B  
(FRAZIONE FERRADA), PIANO T**

---

L'intero complesso immobiliare aziendale di cui fanno parte le diverse componenti oggetto di stima è ricompreso secondo il vigente strumento urbanistico comunale ("Programma di Fabbricazione") all'interno di una zona produttiva di consolidamento "D.C." le cui "Norme di Attuazione" (Art. 17) prevedono fra le destinazioni d'uso ammesse quelle produttive, artigianali, commercio purchè strettamente limitato alla commercializzazione di merci delle aziende insistenti sulle stesse aree ove vengono prodotte, residenza limitata al solo alloggio del custode, servizi.

E' sempre ammesso tramite o senza demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti un incremento del 155 per adeguamenti funzionali degli edifici in relazione ad esigenze del ciclo produttivo con semplice concessione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- distanza dalle strade e dai confini: 6 mt.;
- distanza tra edifici di zone diverse: 10 mt.;
- altezza massima: h. = 12 mt.

Sono ammessi completamenti delle strutture produttive esistenti tramite la realizzazione di nuove volumetrie a mezzo di SUA o in alternativa concessione edilizia convenzionata, nel rispetto dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura: RC = 40%
- distanza dalle strade o dai confini: 6 mt.
- distanza tra edifici di zone diverse: 10 mt.
- altezza massima: h. = 12 mt.

Negli interventi di ricostruzione e di nuova costruzione dovrà essere garantita la quantità di servizi (in particolare parcheggi e verde) prevista per le zone produttive dal D.M. 1444 del 02/04/1968.







REGOLARITÀ EDILIZIA

---





**BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIALE ALCIDE DE GASPERI CIV. 3B  
(FRAZIONE FERRADA), PIANO S1**

---



In data 15.06.1992 la Provincia di Genova – Sezione Urbanistica – Ufficio Protezione Bellezze Naturali con lettera in data 03.01.1992 prot. n. 16207/92 (Pratica n. 149/92) rilasciava il Provvedimento n. 216 per l’ampliamento del fabbricato (Pratica n. 50 del 23.01.1992) ai soli fini ed agli effetti della Legge n. 1497/39 (Allegato Sub. “L”). Con Provvedimento n. 1167/94 del 31.10.1994 il Comune di Moconesi rilasciava concessione per l’intervento di ampliamento di fabbricato ad uso industriale a cui seguiva in data 20.09.2001 il rilascio della Concessione Edilizia



n. V0064 parzialmente in sanatoria riguardante l'ultimazione dei lavori non ancora realizzati e sanatoria per quelli realizzati in difformità dalla C.E. n. 1167/94.

Considerata l'intervenuta scadenza dei termini di efficacia del sopracitato titolo, veniva presentata nuova pratica edilizia con conseguente richiesta di autorizzazione paesaggistica per il completamento di opere inerenti la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso artigianale che il Comune di Moconesi rilasciava in data 28.12.2009 (Pratica Edilizia C/1780).

Tale autorizzazione la cui validità è di n. 5 anni, risulta in oggi scaduta e quindi da riproporre per l'ottenimento di un nuovo titolo.

Con nota prot. n. 4182 del 15.12.2011 il Comune di Moconesi comunicava agli interessati la determinazione del contributo ex art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 per l'importo di €. 4.312,37.= che non risulta essere stato mai versato (Allegato Sub. "M") quindi l'immobile risulta in oggi privo di un definitivo titolo edilizio che ne possa legittimare la regolarità.

L'immobile risulta allo stato attuale da completarsi mediante l'acquisizione di nuova autorizzazione paesaggistica e la presentazione di conseguente pratica edilizia i cui costi complessivi vengono sommariamente quantificati in €. 5.000,00.=.

#### **BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIALE ALCIDE DE GASPERI CIV. 3B (FRAZIONE FERRADA), PIANO T**

---

In data 15.06.1992 la Provincia di Genova – Sezione Urbanistica – Ufficio Protezione Bellezze Naturali con lettera in data 03.01.1992 prot. n. 16207/92 (Pratica n. 149/92) rilasciava il Provvedimento n. 216 per l'ampliamento del fabbricato (Pratica n. 50 del 23.01.1992) ai soli fini ed agli effetti della Legge n. 1497/39 (Allegato Sub. "L"). Con Provvedimento n. 1167/94 del 31.10.1994 il Comune di Moconesi rilasciava concessione per l'intervento di ampliamento di fabbricato ad uso industriale a cui seguiva in data 20.09.2001 il rilascio della Concessione Edilizia n. V0064 parzialmente in sanatoria riguardante l'ultimazione dei lavori non ancora realizzati e sanatoria per quelli realizzati in difformità dalla C.E. n. 1167/94.

Considerata l'intervenuta scadenza dei termini di efficacia del sopracitato titolo, veniva presentata nuova pratica edilizia con conseguente richiesta di autorizzazione paesaggistica per il completamento di opere inerenti la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso artigianale che il Comune di Moconesi rilasciava in data 28.12.2009 (Pratica Edilizia C/1780).

Tale autorizzazione la cui validità è di n. 5 anni, risulta in oggi scaduta e quindi da riproporre per l'ottenimento di un nuovo titolo.

Con nota prot. n. 4182 del 15.12.2011 il Comune di Moconesi comunicava agli interessati la determinazione del contributo ex art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 per l'importo di €. 4.312,37.= che non risulta essere stato mai versato (Allegato Sub. "M") quindi l'immobile risulta in oggi privo di un definitivo titolo edilizio che ne possa legittimare la regolarità.

L'immobile risulta allo stato attuale da completarsi mediante l'acquisizione di nuova autorizzazione paesaggistica e la presentazione di conseguente pratica edilizia i cui costi complessivi vengono sommariamente quantificati in €. 5.000,00.=.

Gli immobili oggetto di Liquidazione Giudiziale emessa dal Tribunale di Genova L.G. 58/2023 trattano un complesso aziendale a destinazione industriale ubicato nella località di Ferrada, nella zona periferica del Comune di Moconesi posto nell'entroterra di levante della città, lungo la strada principale di collegamento di Viale A. De Gasperi (SS 225).

Tale compendio è ubicato all'interno della Val Fontanabuona, nell'entroterra di levante della Provincia di Genova, a nord del Golfo Paradiso e del Golfo del Tigullio, raggiungibile a mezzo autostrada dai caselli di Recco, Busalla, Genova Est, Chiavari e Lavagna.

La valle è attraversata dalla S.S. 225 che collega i Comuni di Bargagli e Chiavari ed è molto conosciuta per le sue cave di ardesia.

L'intera zona è caratterizzata dalla presenza di numerosi insediamenti di natura industriale oggi in parte dismessi e/o rioccupati per la ridotta capacità produttiva dello specifico settore di lavorazione.

Il complesso è situato nella frazione di Ferrada, in una zona di fondovalle ai margini del centro edificato di Moconesi lungo la strada statale che conduce al vicino Comune di Cicagna, ad una distanza di mt. 500 circa dal centro cittadino.

Trattasi in particolare di un complesso collocato sul margine sud della Via A. De Gasperi, confinante con il Torrente Lavagna.

Il tutto dotato di ampio accesso carrabile dalla strada pubblica.







- **Bene N° 5** - Laboratorio ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide de Gasperi civ. 3B (Frazione Ferrada), piano S1

L'immobile è composto da un corpo di fabbrica a destinazione produttivo-artigianale di più recente costruzione posizionato in aderenza al muro di perimetro est dell'immobile principale civ. 5 e dotato di una struttura portante in c.a., attualmente ancora da completare per la mancanza dei tamponamenti perimetrali esterni (superficie mq. 580 - altezza interna mt. 4,50), dotato di accesso carrabile sul prospetto sud attraverso l'area scoperta di pertinenza circostante i lati di perimetro sud ed est, della superficie di mq. 570 circa (altezza interna mt. 4,50), gravata da servitù di passaggio a favore del sub. 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 377, Sub. 4, Categoria D1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Al fine di giungere ad un valore il più possibile vicino a quello di mercato, lo scrivente opererà una stima in base al valore a metroquadrato ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo sintetico - comparativo come prevista dagli standard internazionali di valutazione ("I.V.S." - "Market Comparison Approach" o "Sales Comparison Approach").

Questa stima può essere definita di comparazione sistematica ed adotta come parametro la superficie "commerciale" e, in questo caso "catastale" (D.P.R. 138/98), dell'unità immobiliare a cui applicare il valore unitario da determinarsi dal confronto debitamente ponderato, con i prezzi di mercato acquisiti tramite le necessarie ricerche effettuate nell'ambito del medesimo "segmento di mercato", in base alle reali condizioni dell'immobile considerato, a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore, nonché sulla personale esperienza dell'estimatore ed altresì considerati i parametri medi orientativi desunti dai rapporti immobiliari provenienti dalle maggiori fonti di ricerca accreditate del settore ("Osservatorio del Mercato Immobiliare" edito dalla "Agenzia delle Entrate - Territorio", "F.I.A.I.P." e "Borsino Immobiliare") alcune più puntuali rispetto ad altre caratterizzate da una maggiore genericità ma tutte necessariamente da elaborare e ricondurre all'ambito specifico oggetto di valutazione.

Così come esposto, sulla base dell'elaborazione dei dati rilevati e di quelli orientativi forniti dalle più note fonti di informazione del settore specializzate nonché tenuto conto delle attuali particolari condizioni del mercato immobiliare e di ciò che ne caratterizza il rapporto fra domanda ed offerta nello specifico "segmento".

L'indagine esperita nell'ambito del medesimo segmento di mercato che comprende l'intera area del fondovalle su cui gravitano le attività produttive ed i relativi insediamenti industriali/artigianali ad essa dedicati soprattutto per il settore della lavorazione e del commercio dell'ardesia molto attivo fino alla fine del secolo scorso e che in oggi sconta gli effetti della grave crisi economica che ha comportato la scomparsa di molte aziende e l'abbandono delle relative realtà immobiliari molte delle quali risultano attualmente chiuse ed in attesa di poter essere riconvertite.

La ricerca effettuata non ha prodotto un numero sufficiente di dati da elaborare per la scarsa presenza di informazioni e quindi ai fini della valutazione dovrà tenersi conto di tutta una serie di fattori ivi compreso l'utilizzo dei cosiddetti "asking price" ovvero proposte di vendita, il cui utilizzo residuale poiché di inferiore attendibilità ed orientativo, è previsto dalla norma UNI 11612:2015.

I prezzi/valori rilevati sono stati quindi oggetto di una specifica analisi mediante l'applicazione degli opportuni "prezzi marginali".

Alla luce di quanto fin qui esposto, effettuati gli opportuni aggiustamenti dei valori come sopra rilevati in conseguenza delle diverse caratteristiche dei relativi "comparabili" considerati (tipologia, ubicazione, accesso, esposizione, grado di finitura, dotazioni, consistenza, etc.) ottenuti mediante l'applicazione dei

rispettivi “prezzi marginali” in grado di compensare tali differenze, si ottiene il piu’ probabile valore di stima degli immobili in questione che, lo scrivente determina come segue attraverso l’applicazione di opportuni coefficienti di differenziazione.

- **Bene N° 6** - Laboratorio ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide de Gasperi civ. 3B (Frazione Ferrada), piano T

L’immobile è composto da un corpo di fabbrica a destinazione produttivo-artigianale di più recente costruzione posizionato in aderenza al muro di perimetro est dell’immobile principale civ. 5 e dotato di una struttura portante in c.a. L’unità immobiliare è costituita dal piano terra del corpo di fabbrica sopraccitato, a cui si accede dal lato nord attraverso un ampio varco carrabile, tramite la corte di pertinenza raggiungibile direttamente dalla strada pubblica. L’intero piano ha una superficie complessiva di mq. 494 (altezza interna mt. 6,20) oltre mq. 330 di area scoperta di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 377, Sub. 5, Categoria D1

L’immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Al fine di giungere ad un valore il piu’ possibile vicino a quello di mercato, lo scrivente opererà una stima in base al valore a metroquadrato ottenuto mediante l’adozione di una procedura di tipo sintetico - comparativo come prevista dagli standard internazionali di valutazione (“I.V.S.” - “Market Comparison Approach” o “Sales Comparison Approach”).

Questa stima può essere definita di comparazione sistematica ed adotta come parametro la superficie “commerciale” e, in questo caso “catastale” (D.P.R. 138/98), dell’unità immobiliare a cui applicare il valore unitario da determinarsi dal confronto debitamente ponderato, con i prezzi di mercato acquisiti tramite le necessarie ricerche effettuate nell’ambito del medesimo “segmento di mercato”, in base alle reali condizioni dell’immobile considerato, a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore, nonché sulla personale esperienza dell’estimatore ed altresì considerati i parametri medi orientativi desunti dai rapporti immobiliari provenienti dalle maggiori fonti di ricerca accreditate del settore (“Osservatorio del Mercato Immobiliare” edito dalla “Agenzia delle Entrate - Territorio”, “F.I.A.I.P.” e “Borsino Immobiliare”) alcune piu’ puntuali rispetto ad altre caratterizzate da una maggiore genericità ma tutte necessariamente da elaborare e ricondurre all’ambito specifico oggetto di valutazione.

Così come esposto, sulla base dell’elaborazione dei dati rilevati e di quelli orientativi forniti dalle piu’ note fonti di informazione del settore specializzate nonché tenuto conto delle attuali particolari condizioni del mercato immobiliare e di ciò che ne caratterizza il rapporto fra domanda ed offerta nello specifico “segmento”.

L’indagine esperita nell’ambito del medesimo segmento di mercato che comprende l’intera area del fondovalle su cui gravitano le attività produttive ed i relativi insediamenti industriali/artigianali ad essa dedicati soprattutto per il settore della lavorazione e del commercio dell’ardesia molto attivo fino alla fine del secolo scorso e che in oggi sconta gli effetti della grave crisi economica che ha comportato la scomparsa di molte aziende e l’abbandono delle relative realtà immobiliari molte delle quali risultano attualmente chiuse ed in attesa di poter essere riconvertite.

La ricerca effettuata non ha prodotto un numero sufficiente di dati da elaborare per la scarsa presenza di informazioni e quindi ai fini della valutazione dovrà tenersi conto di tutta una serie di fattori ivi compreso l’utilizzo dei cosiddetti “asking price” ovvero proposte di vendita, il cui utilizzo residuale poiché di inferiore attendibilità ed orientativo, è previsto dalla norma UNI 11612:2015.

I prezzi/valori rilevati sono stati quindi oggetto di una specifica analisi mediante l’applicazione degli opportuni “prezzi marginali”.

Alla luce di quanto fin qui esposto, effettuati gli opportuni aggiustamenti dei valori come sopra rilevati in conseguenza delle diverse caratteristiche dei relativi “comparabili” considerati (tipologia, ubicazione, accesso, esposizione, grado di finitura, dotazioni, consistenza, etc.) ottenuti mediante l’applicazione dei



rispettivi “prezzi marginali” in grado di compensare tali differenze, si ottiene il piu’ probabile valore di stima degli immobili in questione che, lo scrivente determina come segue attraverso l’applicazione di opportuni coefficienti di differenziazione.







Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€

BENE n. 5 (Viale A. De Gasperi civ. 3B p.S1 - laboratorio), Euro 2.500

BENE n. 6 (Viale A. De Gasperi civ. 3B p.T - laboratorio), Euro 2.500

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 26/02/2025



Geom. Piccinelli Luciano

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO\_B - planimetrie (Catasto urbano)

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO\_O - documentazione fotografica

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO\_Q (relazione di stima parziale con servitù di passo)

**LOTTO UNICO**





- **Bene N° 5** - Laboratorio ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide de Gasperi civ. 3B (Frazione Ferrada), piano S1

L'immobile è composto da un corpo di fabbrica a destinazione produttivo-artigianale di più recente costruzione posizionato in aderenza al muro di perimetro est dell'immobile principale civ. 5 e dotato di una struttura portante in c.a., attualmente ancora da completare per la mancanza dei tamponamenti perimetrali esterni (superficie mq. 580 - altezza interna mt. 4,50), dotato di accesso carrabile sul prospetto sud attraverso l'area scoperta di pertinenza circostante i lati di perimetro sud ed est, della superficie di mq. 570 circa (altezza interna mt. 4,50), gravata da servitù di passaggio a favore del sub. 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 377, Sub. 4, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'intero complesso immobiliare aziendale di cui fanno parte le diverse componenti oggetto di stima è ricompreso secondo il vigente strumento urbanistico comunale ("Programma di Fabbricazione") all'interno di una zona produttiva di consolidamento "D.C." le cui "Norme di Attuazione" (Art. 17) prevedono fra le destinazioni d'uso ammesse quelle produttive, artigianali, commercio purchè strettamente limitato alla commercializzazione di merci delle aziende insistenti sulle stesse aree ove vengono prodotte, residenza limitata al solo alloggio del custode, servizi. E' sempre ammesso tramite o senza demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti un incremento del 155 per adeguamenti funzionali degli edifici in relazione ad esigenze del ciclo produttivo con semplice concessione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri edilizi: - distanza dalle strade e dai confini: 6 mt.; - distanza tra edifici di zone diverse: 10 mt.; - altezza massima: h. = 12 mt. Sono ammessi completamente delle strutture produttive esistenti tramite la realizzazione di nuove volumetrie a mezzo di SUA o in alternativa concessione edilizia convenzionata, nel rispetto dei seguenti parametri: - rapporto di copertura: RC = 40% - distanza dalle strade o dai confini: 6 mt. - distanza tra edifici di zone diverse: 10 mt. - altezza massima: h. = 12 mt. Negli interventi di ricostruzione e di nuova costruzione dovrà essere garantita la quantità di servizi (in particolare parcheggi e verde) prevista per le zone produttive dal D.M. 1444 del 02/04/1968.

- **Bene N° 6** - Laboratorio ubicato a Moconesi (GE) - Viale Alcide de Gasperi civ. 3B (Frazione Ferrada), piano T

L'immobile è composto da un corpo di fabbrica a destinazione produttivo-artigianale di più recente costruzione posizionato in aderenza al muro di perimetro est dell'immobile principale civ. 5 e dotato di una struttura portante in c.a. L'unità immobiliare è costituita dal piano terra del corpo di fabbrica sopraccitato, a cui si accede dal lato nord attraverso un ampio varco carrabile, tramite la corte di pertinenza raggiungibile direttamente dalla strada pubblica. L'intero piano ha una superficie complessiva di mq. 494 (altezza interna mt. 6,20) oltre mq. 330 di area scoperta di pertinenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 377, Sub. 5, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'intero complesso immobiliare aziendale di cui fanno parte le diverse componenti oggetto di stima è ricompreso secondo il vigente strumento urbanistico comunale ("Programma di Fabbricazione") all'interno di una zona produttiva di consolidamento "D.C." le cui "Norme di Attuazione" (Art. 17) prevedono fra le destinazioni d'uso ammesse quelle produttive, artigianali, commercio purchè strettamente limitato alla commercializzazione di merci delle aziende

insistenti sulle stesse aree ove vengono prodotte, residenza limitata al solo alloggio del custode, servizi. E' sempre ammesso tramite o senza demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti un incremento del 155 per adeguamenti funzionali degli edifici in relazione ad esigenze del ciclo produttivo con semplice concessione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri edilizi: - distanza dalle strade e dai confini: 6 mt.; - distanza tra edifici di zone diverse: 10 mt.; - altezza massima: h. = 12 mt. Sono ammessi completamenti delle strutture produttive esistenti tramite la realizzazione di nuove volumetrie a mezzo di SUA o in alternativa concessione edilizia convenzionata, nel rispetto dei seguenti parametri: - rapporto di copertura: RC = 40% - distanza dalle strade o dai confini: 6 mt. - distanza tra edifici di zone diverse: 10 mt. - altezza massima: h. = 12 mt. Negli interventi di ricostruzione e di nuova costruzione dovrà essere garantita la quantità di servizi (in particolare parcheggi e verde) prevista per le zone produttive dal D.M. 1444 del 02/04/1968.







**LOTTO UNICO**



<b>Bene N° 5 - Laboratorio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Moconesi (GE) - Viale Alcide de Gasperi civ. 3B (Frazione Ferrada), piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 377, Sub. 4, Categoria D1	<b>Superficie</b>	580,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le finiture interne ed esterne principali dell'unità immobiliare sono al grezzo e si rileva la mancanza di serramenti. Vedere documentazione fotografica (allegato 0).		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è composto da un corpo di fabbrica a destinazione produttivo-artigianale di più recente costruzione posizionato in aderenza al muro di perimetro est dell'immobile principale civ. 5 e dotato di una struttura portante in c.a., attualmente ancora da completare per la mancanza dei tamponamenti perimetrali esterni (superficie mq. 580 - altezza interna mt. 4,50), dotato di accesso carrabile sul prospetto sud		

	attraverso l'area scoperta di pertinenza circostante i lati di perimetro sud ed est, della superficie di mq. 570 circa (altezza interna mt. 4,50), gravata da servitù di passaggio a favore del sub. 1.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore.

<b>Bene N° 6 - Laboratorio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Moconesi (GE) - Viale Alcide de Gasperi civ. 3B (Frazione Ferrada), piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 377, Sub. 5, Categoria D1	<b>Superficie</b>	527,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Stato conservativo "normale" (vedere foto inserita nella relazione asseverata di stima - allegato P).		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è composto da un corpo di fabbrica a destinazione produttivo-artigianale di più recente costruzione posizionato in aderenza al muro di perimetro est dell'immobile principale civ. 5 e dotato di una struttura portante in c.a. L'unità immobiliare è costituita dal piano terra del corpo di fabbrica sopraccitato, a cui si accede dal lato nord attraverso un ampio varco carrabile, tramite la corte di pertinenza raggiungibile direttamente dalla strada pubblica. L'intero piano ha una superficie complessiva di mq. 494 (altezza interna mt. 6,20) oltre mq. 330 di area scoperta di pertinenza.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore.		

ASTE  
GIUDIZIARIE®



