

## TRIBUNALE DI GENOVA

Procedura fallimentare n. 92/2014

Fallimento Ventriglia Agostino Snc e dei soci illimitatamente responsabili

\*\*\* \*\*

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE (sesto)

\*\*\* \*\*

Il sottoscritto dott. Silvio Canepa curatore del fallimento in epigrafe

VISTA

- l'autorizzazione del comitato creditori in data 11.3.2015 ed il visto dell'Ill.mo signor Giudice Delegato all'esecuzione degli atti conformi al programma di liquidazione, resa con provvedimento del 13.3.2015, per il primo programma di liquidazione e le successive autorizzazioni ottenute con il supplemento (settimo) al programma medesimo con da ultimo il visto del G.D. dell'11.9.2016

DISPONE

La vendita senza incanto dei seguenti beni immobili suddivisi a lotti:

#### LOTTO 1

Aggiudicato

#### LOTTO 2

Aggiudicato

#### LOTTO 3

Diritto reale di proprietà in vendita

**Piena proprietà** di appartamento sito in **Genova, via Rio Torbido civico 31A, interno 1.**

Descrizione immobile e luogo di ubicazione

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento periziando ha destinazione d'uso mista residenziale/industriale: il piano terra ospita un ampio vano utilizzabile a fini industriali/artigianali/commerciali; in esso era un tempo ospitata l'attività di trattamento e commercio dello stoccafisso condotta dalla fallita ditta Ventriglia. Ai due piani superiori si trovano quattro appartamenti (due per piano).

L'esterno della costruzione si presenta in buono stato; alcune problematiche sono riscontrabili sul retro, nella copertura di vani aventi altezza di un solo piano, nelle scale condominiali (che necessitano di un intervento di manutenzione a muri e soffitti che presentano numerose esfoliazioni del film pittorico) ed alla prima rampa di scale (che presenta lievi problemi di dissesto). Alcune infiltrazioni sono denunciate nell'appartamento posto al piano superiore, provenienti dal terrazzo piano di copertura: detto terrazzo non ha pavimentazione, ma soltanto l'impermeabilizzazione in guaina bituminosa ardesiata che appare in buono stato; le infiltrazioni sono quindi molto probabilmente provenienti da punti "deboli" come i risvolti dei pilastri di sostegno della ringhiera sul perimetro: un attento intervento puntuale può ovviare alla problematica escludendo un rifacimento totale nell'immediato.

L'appartamento in vendita è posto al primo piano ed è raggiungibile dalla scala condominiale che, come detto, è posta sul retro dell'edificio; una prima rampa di detta scala è all'aperto, mentre le successive sono all'interno del volume della costruzione. L'alloggio è composto da ingresso, soggiorno-cottura (diviso dall'ingresso soltanto da un muretto basso di arredo), bagno, camera matrimoniale, camera singola e da un'ulteriore camera formalmente non utilizzabile come vano abitabile in quanto la finestra che un tempo dava su un'ampia terrazza ora comunica con una veranda chiusa (in alluminio e vetro), realizzata su detta terrazza. Completano l'appartamento un

lungo balcone accessibile dal soggiorno e dalla camera matrimoniale e un piccolo balcone accessibile dalla camera singola.

Le finiture sono di buon livello, in gran parte rinnovate circa 5 anni fa nell'ambito di un intervento di manutenzione straordinaria nel quale è stata leggermente modificata la disposizione degli ambienti (ingresso e soggiorno-cottura) e sono stati rifatti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento); in particolare si sottolinea che l'impianto di riscaldamento è stato rifatto completamente, compresi i corpi scaldanti, in quanto l'edificio aveva originariamente un impianto centralizzato a gasolio, non più funzionante. I pavimenti sono quelli originali in palladiana di marmi policromi in ingresso, soggiorno e camera matrimoniale, e in parquet posato a colla a spina pesce nella camera singola; in bagno pavimenti e rivestimenti sono stati rifatti unitamente agli impianti e sono in piastrelle ceramiche; nel vano comunicante con la veranda è stato invece posato un parquet flottante in laminato. Le porte interne sono state sostituite, mentre sono state conservate le finestre originali in alluminio anodizzato color bronzo, con vetrocamera. Le tapparelle sono in plastica, e sono quelle originali dell'epoca di costruzione.

Precisazione del perito in relazione all'area esterna: rimarca la presenza di una superficie di mq 150 che ricade nel sedime demaniale del Rio, costituita da una fascia larga in media circa mt. 4 e che si estende per tutta la lunghezza del confine verso il corso d'acqua. L'area rimane comunque di proprietà pubblica senza possibilità di usucapione. Il suo utilizzo è considerabile come afferente all'intero condominio (per il quale è necessaria la formazione dell'entità giuridica, oggi assente, che dovrà disciplinare anche l'uso di tale area).

La superficie lorda dell'immobile è di mq 111,60.

#### Dati catastali

Catasto dei Fabbricati, sezione STR, foglio 33, mappale 1335, subalterno 2, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, rendita € 355,06. Indirizzo: Via Rio Torbido n.31A piano:1 interno: 1.

Il precedente identificativo mappale 415 è stato variato d'ufficio dal Catasto in data 02/10/2014 per "Bonifica identificativo catastale".

#### Coerenze

L'appartamento confina a Nord e ad Est con muro di perimetro su distacco annesso al magazzino civ.16 rosso (subalterno 1 dello stesso edificio condominiale), a Sud con appartamento interno 2 e vano scala condominiale, ad Ovest con vano scala condominiale e con muro di perimetro su distacco annesso al magazzino civ.16 rosso, sopra con appartamento interno 3, sotto con magazzino civ. 16 rosso.

#### Stato di occupazione

L'immobile è occupato dalla debitrice, e dalla sua famiglia, che lo utilizza come casa di residenza.

#### Conformità

Urbanistico edilizia: l'immobile è conforme, ma risulta mancante il Certificato di Agibilità/abitabilità.

Catastale: la planimetria ufficiale della banca dati catastale risulta essere quella precedente all'intervento di ridefinizione degli spazi interni realizzato nel 2009. Si dovrà, pertanto procedere alla presentazione della nuova planimetria per l'aggiornamento catastale.

#### Prezzo

Il prezzo di vendita è pari ad **Euro 52.233,50**.

Il valore di rilancio minimo in caso di pluralità di offerte è pari ad Euro 2.000,00.

## **LOTTO 4**

#### Diritto reale di proprietà in vendita

**Piena proprietà** di appartamento sito in **Genova, via Rio Torbido civico 31A, interno 3**.

#### Descrizione immobile e luogo di ubicazione

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento in vendita ha destinazione d'uso mista residenziale/industriale: il piano terra ospita un ampio vano utilizzabile a fini industriali/artigianali/commerciali; in esso era un tempo ospitata l'attività di trattamento e commercio dello stoccafisso condotta dalla fallita ditta Ventriglia. Ai due piani superiori si trovano quattro appartamenti (due per piano).

L'esterno della costruzione si presenta in buono stato; alcune problematiche sono riscontrabili sul retro: nella copertura di vani aventi altezza di un solo piano; nelle scale condominiali, che necessitano di un intervento di manutenzione a muri e soffitti che presentano numerose esfoliazioni del film pittorico ed alla prima rampa che presenta lievi problemi di dissesto. Alcune

infiltrazioni sono denunciate al piano superiore, provenienti dal terrazzo piano di copertura: detto terrazzo non ha pavimentazione, ma soltanto l'impermeabilizzazione in guaina bituminosa ardesiata che appare in buono stato; le infiltrazioni appaiono molto probabilmente provenienti da punti "deboli" come i risvolti dei pilastri di sostegno della ringhiera sul perimetro: un attento intervento puntuale può ovviare alla problematica escludendo un rifacimento totale nell'immediato.

L'appartamento periziando è posto al secondo piano ed è raggiungibile da una scala condominiale posta sul retro dell'edificio; una prima rampa all'aperto di detta scala è all'aperto, mentre le successive sono all'interno del volume della costruzione. Esso è composto da ingresso, ripostiglio, soggiorno, bagno, camera matrimoniale, camera singola e cucina; completano l'appartamento un lungo balcone accessibile dal soggiorno e dalla camera matrimoniale, un piccolo balcone accessibile dalla camera singola e un balcone accessibile dalla cucina (tutti i balconi hanno profondità di circa m 1,20). Facente parte dell'unità immobiliare è anche la porzione del soprastante terrazzo di copertura corrispondente al sedime dell'appartamento stesso

L'appartamento non ha subito trasformazioni rispetto al momento della costruzione dell'edificio, con la sola eccezione della cucina e del bagno, rifatti presumibilmente negli anni '90 del Novecento. Le finiture sono quelle tipiche degli anni in cui è stato costruito; in particolare i pavimenti sono in palladiana di marmi scuri (grigi e neri con venature bianche) nel soggiorno e nell'ingresso, e in parquet a spina pesce posato a colla, nelle camere; in cucina e bagno per pavimenti e rivestimenti sono state utilizzate piastrelle ceramiche di tipo corrente. Muri e soffitti sono intonacati e finiti secondo il gusto dell'epoca, in pasta di calce liscia; le porte interne sono in legno tamburato con vetro opaco centrale; le finestre sono in alluminio anodizzato color bronzo, con vetrocamera; le tapparelle avvolgibili sono in plastica (sia le porte interne, che le finestre e le tapparelle sono quelle originali della costruzione).

L'impianto elettrico è anch'esso risalente all'epoca della costruzione (sono stati sostituiti soltanto alcuni interruttori e prese). L'impianto di riscaldamento è assente, essendo un tempo l'edificio dotato di un impianto centralizzato, oggi non più funzionante. E' presente uno scaldacqua istantaneo a gas metano di rete.

Precisazione del perito in relazione all'area esterna: rimarca la presenza di una superficie di mq 150 che ricade nel sedime demaniale del Rio, costituita da una fascia larga in media circa mt. 4 e che si estende per tutta la lunghezza del confine verso il corso d'acqua. L'area rimane comunque di proprietà pubblica senza possibilità di usucapione. Il suo utilizzo è considerabile come afferente all'intero condominio (per il quale è necessaria la formazione dell'entità giuridica, oggi assente, che dovrà disciplinare anche l'uso di tale area).

La superficie lorda commerciale totale è quindi pari a circa mq 108,00.

#### Dati catastali

Catasto dei Fabbricati, sezione STR, foglio 33, mappale 1335, subalterno 4, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, rendita € 355,06. Indirizzo: Via Rio Torbido n.31A piano:2 interno: 3.

Il precedente identificativo mappale 415 è stato variato d'ufficio dal Catasto in data 02/10/2014 per "Bonifica identificativo catastale".

#### Coerenze

L'appartamento confina a Nord e ad Est con muro di perimetro su distacco annesso al magazzino civ.16 rosso (subalterno 1 dello stesso edificio condominiale), a Sud con appartamento interno 4 e vano scala condominiale, ad Ovest con vano scala condominiale e con muro di perimetro su distacco annesso al magazzino civ. 16 rosso, sopra con terrazzo di copertura, sotto con appartamento interno 1.

#### Stato di occupazione

L'immobile è occupato dai proprietari che lo utilizzano come casa di residenza.

#### Conformità

Urbanistico edilizia: l'immobile è conforme, ma risulta mancante il Certificato di abitabilità/Agibilità.

Catastale: l'immobile è conforme.

#### Prezzo

Il prezzo di vendita è pari ad **Euro 42.834,33**.

Il valore di rilancio minimo in caso di pluralità di offerte è pari ad Euro 2.000,00.

## LOTTO 5

### Diritto reale di proprietà in vendita

**Piena proprietà** di appartamento sito in **Genova, via Rio Torbido civico 31A, interno 2.**

### Descrizione immobile e luogo di ubicazione

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento ha destinazione d'uso mista residenziale/industriale: il piano terra ospita un ampio vano utilizzabile a fini industriali/artigianali/commerciali; in esso era un tempo ospitata l'attività di trattamento e commercio dello stoccafisso condotta dalla fallita ditta Ventriglia. Ai due piani superiori si trovano quattro appartamenti (due per piano).

L'esterno della costruzione si presenta in buono stato; alcune problematiche sono riscontrabili sul retro, nella copertura di vani aventi altezza di un solo piano, nelle scale condominiali (che necessitano di un intervento di manutenzione a muri e soffitti che presentano numerose esfoliazioni del film pittorico) ed alla prima rampa di scale (che presenta lievi problemi di dissesto). Alcune infiltrazioni sono denunciate nell'appartamento posto al piano superiore, provenienti dal terrazzo piano di copertura: detto terrazzo non ha pavimentazione, ma soltanto l'impermeabilizzazione in guaina bituminosa ardesiata che appare in buono stato; le infiltrazioni sono quindi molto probabilmente provenienti da punti "deboli" come i risvolti dei pilastri di sostegno della ringhiera sul perimetro: un attento intervento puntuale può ovviare alla problematica escludendo un rifacimento totale nell'immediato.

L'appartamento è posto al primo piano ed è raggiungibile dalla scala condominiale che, come detto, è posta sul retro dell'edificio; una prima rampa di detta scala è all'aperto, mentre le successive sono all'interno del volume della costruzione.

L'alloggio è composto da un ingresso, una cucina direttamente comunicante con l'ingresso tramite un'apertura ad arco, una camera da letto matrimoniale, un'ampia camera da letto singola, un ripostiglio (accessibile dall'ingresso), un bagno ed un soggiorno. Completano la dotazione dell'immobile due balconi sul lato Est (uno a servizio della camera matrimoniale ed uno accessibile da cucina e soggiorno) e un lungo ballatoio sul lato Ovest il quale è stato chiuso con serramento in alluminio a formare una veranda di proprietà esclusiva che costituisce l'accesso all'appartamento dal vano scala condominiale.

Le finiture sono di medio livello, rinnovate presumibilmente una ventina di anni fa nell'ambito di un intervento di rifacimento del bagno e della cucina, intervento che ha riguardato anche la manutenzione generale dell'appartamento. All'oggi l'alloggio presenta pavimenti originali nelle camera (parquet incollato a spina pesce) e in ingresso e soggiorno (palladiana di marmi policromi in tonalità scure), mentre in bagno e in cucina sono presenti piastrelle di ceramica di tipo corrente. Le pareti di camere e soggiorno sono rivestite in tappezzeria e i soffitti presentano cornici decorative e/o controsoffitti a pannelli di gesso con motivi tipici del periodo di costruzione dell'edificio; anche i serramenti esterni sono risalenti all'epoca della costruzione e sono costituiti da finestre in alluminio anodizzato color bronzo e tapparelle avvolgibili in plastica; della stessa tipologia sono anche i serramenti della veranda esterna sul lato Ovest; le porte interne sono state invece sostituite in tempi più recenti essendo in legno tamburato di discreta qualità.

L'impianto elettrico non è a norma, non essendo dotato di interruttore differenziale "salvavita" ed appare essere ancora quello originale. L'impianto di riscaldamento è all'oggi assente in quanto l'appartamento è ancora collegato all'impianto centralizzato ormai dismesso; uno scaldacqua istantaneo a gas, installato in una nicchia sul terrazzo della cucina, fornisce l'acqua calda sanitaria. La superficie lorda commerciale totale è pari a circa mq 107,60.

### Dati catastali

Catasto dei Fabbricati, sezione STR, foglio 33, mappale 1335, subalterno 3, zona censuaria 5, categoria A/3, classe 2, vani 5,5 rendita € 355,06. Indirizzo: Via Rio Torbido n. 31A piano: 1 interno: 2

Il precedente identificativo mappale 415 è stato variato d'ufficio dal Catasto in data 02/10/2014 per "Bonifica identificativo catastale".

### Coerenze

L'appartamento confina a Est, Sud ed Ovest con muro di perimetro su distacco annesso al magazzino civ. 16 rosso (subalterno 1 dello stesso edificio condominiale), a Nord con appartamento interno 1 e vano scala condominiale, sopra con appartamento interno 4, sotto con magazzino civ. 16 rosso.

### Stato di occupazione

L'immobile è occupato dalla proprietaria che lo utilizza come casa di residenza.

#### Varie

Vedasi la perizia per quanto riguarda la situazione condominiale

#### Conformità

Urbanistico edilizia: l'immobile non è conforme in quanto risultano due piccole difformità interne ed è privo dell'abitabilità (sono sanabili - per ogni dettaglio vedasi perizia di stima per i dettagli).

Catastale: l'immobile non è conforme per tre piccole difformità (vedi perizia di stima per i dettagli).

#### Prezzo

Il prezzo di vendita è pari ad **Euro 52.524,65**.

Il valore di rilancio minimo in caso di pluralità di offerte è pari ad Euro 2.000,00.

## **LOTTO 6**

Venduto

## **LOTTO 7**

#### Diritto reale di proprietà in vendita

**Piena proprietà** di appartamento e cantina, sito in **Genova Via Prato Verde, civico 23, interno 7** (già via Benedetto da Porto n. 7 O int. 7).

#### Descrizione immobile e luogo di ubicazione

L'appartamento è ricavato nel sottotetto di uno dei moduli di cui è composto l'edificio più alto del complesso "Pratoverde". Tale complesso è composto da tre edifici in linea, suddivisi ciascuno in quattro moduli, aventi altezze diverse, per creare la percezione che sia composto da autonomi elementi di schiera, benché tutto il complesso abbia struttura unitaria, struttura leggibile dalla piastra di copertura del piano interrato dei box la quale assolve la funzione di spazio comune e costituisce una sorta di piazza di vicinato. Le linee sono quelle tipiche dei complessi residenziali dell'epoca di costruzione (fine anni '90 – primi anni Duemila); attualmente esso si presenta in uno stato di conservazione discreto: si rimarkano alcune parti piuttosto degradate nelle scale di accesso alle piazza centrale, dovute a colature per opere di gestione delle acque meteoriche non ben eseguite.

L'accesso al portone condominiale avviene da un grande portico coperto, spazio che permette il gioco dei bambini anche in caso di pioggia. L'ingresso condominiale è piuttosto angusto rispetto alla grande disponibilità di spazi. La scala di accesso ai piani superiori si sviluppa su tre rampe per piano attorno all'ascensore (anch'essa non particolarmente ampia) ed è pavimentata in piastrelle quadrate di marmo bianco con tozzetti in ardesia, come in ardesia sono le alzate degli scalini. Lo spazio tra le rampe e il vano ascensore è protetto da una ringhiera in ferro di disegno semplice con corrimano in legno. Gli spazi comuni sono mantenuti in modo decoroso e appaiono puliti e rispettati.

L'appartamento è posto al piano sottotetto (quarto rispetto al livello del portone condominiale); l'ascensore giunge soltanto al terzo piano, per cui ad esso si accede salendo a piedi ancora un piano. L'alloggio è composto da un piccolissimo ingresso-disimpegno, una camera da letto matrimoniale con ripostiglio-cabina armadio, un bagno e un soggiorno con angolo cottura. L'abitazione prende luce ed aria da due finestre a tetto tipo "Velux" in camera e in soggiorno, mentre in bagno e in corrispondenza dell'angolo-cottura vi sono due finestre realizzate nella facciata Est dell'edificio. Le finiture sono semplici e in linea con il gusto contemporaneo: i muri e i soffitti (inclinati) sono rifiniti in arenino fine e sono tinteggiati di bianco, il pavimento è in parquet flottante a listelli corti, posti in opera in diagonale. Le finestre sulle pareti verticali sono in alluminio smaltato bianco, mentre le "Velux" sono in legno verniciato; le porte interne sono in laminato finto legno; il portoncino caposcala è blindato, con finiture in alluminio smaltato (verde con finte pannellature all'esterno, bianco liscio all'interno). Il bagno è pavimentato e rivestito in piastrelle ceramiche di tipo corrente, ed è attrezzato con doccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con calderina pensile a gas metano di rete installata in cucina e radiatori in lega di alluminio nei diversi vani. L'impianto elettrico è a norma.

Lo stato di conservazione è discreto; si rilevano problematiche dovute ad infiltrazioni dal tetto in corrispondenza dell'angolo cottura e problemi di tenuta della finestra a tetto del soggiorno con ingresso di acqua che ha causato il rigonfiamento di una parte del parquet; nella tramezza tra la camera da letto e il bagno sono presenti alcune cavillature probabilmente causate dall'asestamento della struttura e/o dal non perfetto ammorsamento degli elementi di laterizio formanti la tramezza. Si tratta complessivamente di problematiche comunque risolvibili con interventi puntuali di modesta entità, con un costo complessivo stimabile in €5.000,00.

La cantina è al piano di ingresso: ad essa si accede tramite un corridoio che disimpegna tutte le cantine, direttamente collegato all'androne di ingresso. Si tratta di un piccolo vano utile come accessorio all'appartamento, ed appare in buono stato, asciutto e comodamente accessibile.

La superficie lorda commerciale totale è pari a circa mq 74,80 (di cui circa mq 71,80 relativa all'appartamento e circa mq 3 relativa alla cantina).

#### Dati catastali

##### Appartamento

Catasto dei Fabbricati, sezione STR, foglio 35, mappale 1060, subalterno 286, zona censuaria 5, categoria A/3, classe 4, vani 2,5, rendita € 232,41. Indirizzo: Via Benedetto da Porto, n. 7 n. O piano: 4 interno: 7.

##### Cantina

Catasto dei Fabbricati, sezione STR, foglio 35, mappale 1060, subalterno 209, zona censuaria 5, categoria C/2, classe 4, mq 4, rendita € 16,94. Indirizzo: Località Prato piano 1 interno 1.

#### Coerenze

L'appartamento confina a Nord, Sud e Est con muro perimetrale su distacchi condominiali, a Ovest con appartamento interno 8 e con vano scale condominiale.

La cantina confina con corridoio di accesso condominiale, muro perimetrale su intercapedine e cantina n. 2.

#### Stato di occupazione

L'immobile è libero da titoli di occupazione da parte di terzi.

#### Situazione condominiale

Al tecnico incaricato risultano delle rate condominiali non pagate come dettagliatamente indicate nella perizia di stima sulla base della dichiarazione dell'amministratore del condominio.

#### Conformità

Urbanistico edilizia.

L'appartamento è sostanzialmente conforme al progetto approvato, con la sola eccezione della creazione di un ripostiglio ottenuto ritagliando la camera da letto; sono state registrate altezze minori rispetto a quelle dichiarate in progetto (vedi perizia di stima per i dettagli).

La cantina risulta conforme.

Catastale:

L'appartamento non è conforme in quanto presenta difformità nell'indicazione delle altezze interne e nella rappresentazione della "Velux" (vedi perizia di stima per i dettagli).

La cantina è conforme.

L'indirizzo a catasto è da aggiornare in quanto quello attuale ed ufficiale è "via Prato Verde 23/7".

#### Prezzo

Il prezzo di vendita è pari ad **Euro 41.961,06**.

Il valore di rilancio minimo in caso di pluralità di offerte è pari ad Euro 2.000,00.

## **LOTTO 8**

#### Diritto reale di proprietà in vendita

**Piena proprietà** di appartamento sito in **Genova Via Campodenego 3 (senza numero interno)**.

#### Descrizione immobile e luogo di ubicazione

L'appartamento è compreso in un gruppo di case rurali ristrutturate circa 20 anni fa; all'esterno sono state mantenute le caratteristiche delle semplici case di campagna ed anche nelle sistemazioni esterne non si sono inseriti elementi estranei, pur avendo gli alloggi le comodità richieste dagli standard abitativi moderni. Non vi sono giardini privati direttamente pertinenti agli

appartamenti, ma è stato conservato il cortile comune, mantenendo la caratteristica comunitaria di questo complesso. I parcheggi sono stati ricavati in aree marginali discoste dagli spazi principali.

L'immobile periziando è posto al piano terra, all'estremo Ovest del complesso edilizio; esso prospetta direttamente su un vialetto che porta ad uno spazio di parcheggio comune ed ha uno posto auto riservato in uso esclusivo e perpetuo idoneo per il parcheggio di due auto (poste una davanti all'altra); l'alloggio è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, "vestibolo/stireria" (utilizzato come camera singola pur non avendo la metratura minima prevista dal Regolamento Edilizio), bagno e camera matrimoniale; i vani hanno tutti finestre, escluso il soggiorno che ha una porta finestra che lo mette in comunicazione con un portico coperto adiacente allo spazio di parcheggio. Un ripostiglio ricavato sotto la scala esterna di accesso all'appartamento posto al piano superiore completa la dotazione dell'alloggio.

Pur trovandosi al piano terra, l'abitazione è molto luminosa, sebbene non panoramica avendo un edificio frontistante, sull'altro lato del vialetto comune; l'introspezione è possibile, ma lungo il vialetto vi è poco passaggio.

I vani sono disposti in modo funzionale e sono rifiniti in modo gradevole, coerente con il carattere della zona. Il soggiorno è caratterizzato dal soffitto costituito da due volte a crociera poste in sequenza; la cucina è in diretta comunicazione, tramite un ampio varco ad arco e in diretta comunicazione con questi due vani è anche l'ingresso. Un corridoio disimpegna la zona notte, composta, come detto, da una camera matrimoniale, dal bagno e da una cameretta singola (in realtà indicata come vestibolo/stireria in quanto non ha la superficie minima di 9 mq). Il soggiorno è posto ad una quota inferiore rispetto al resto dell'appartamento e tre comodi gradini rendono superabile il dislivello, come altri gradini permettono di uscire dal soggiorno stesso verso il portico e l'area a parcheggio.

Le finiture sono di buona qualità: i muri sono intonacati con rifinitura in arenino fine e sono tinteggiati di bianco; pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di ceramica di tipo "rustico"; finestre e persiane sono in alluminio, le porte interne sono lisce, in legno; l'impianto di riscaldamento è autonomo, con calderina pensile a metano installata all'esterno (nel portico) che alimenta radiatori in lega di alluminio di tipo corrente; l'impianto elettrico è di recente installazione ed è a norma.

Lo stato di conservazione è molto buono; si riscontra soltanto una localizzata infiltrazione dal terrapieno a monte in corrispondenza dell'imposta della crociera interna del soggiorno. Non vi sono evidenti fenomeni di umidità di risalita nonostante l'ubicazione al piano terra.

La superficie lorda commerciale dell'immobile è costituita dalla sola superficie lorda residenziale (lo spazio di parcheggio in uso esclusivo e perpetuo è considerato nella determinazione del valore unitario di riferimento).

Superficie lorda residenziale

mq 107,00

#### Dati catastali

Catasto dei Fabbricati, sezione STR, foglio 31, mappale 89, subalterno 11 (già sub 4), zona censuaria 5, categoria A/4, classe 3, vani 5,5, rendita € 284,05. Indirizzo: Via Campodeneo 3 piano T.

#### Coerenze

L'appartamento confina a Nord con via Campodeneo, a Est e ad Ovest con proprietà Simonini e/o aventi causa, a Sud con viale di accesso condominiale.

#### Stato di occupazione

L'immobile è occupato dalla proprietaria, e dalla sua famiglia, e viene utilizzato come casa di residenza principale.

#### Conformità

Urbanistico edilizia: l'immobile non è conforme essendo le altezze rilevate minori del minimo di legge; non appare possibile la sanatoria in quanto trattasi della mancanza di un parametro igienico-sanitario; per regolarizzare l'alloggio e renderlo formalmente abitabile sarà necessario operare un'abbassamento della quota dei pavimenti (vedi perizia di stima per i dettagli).

Catastale: l'immobile non è conforme in quanto agli atti si rileva la rappresentazione della dispensa non più esistente e l'indicazione errata delle altezze (vedi perizia di stima per i dettagli).

#### Prezzo

Il prezzo di vendita è pari ad **Euro 58.507,26**.

Il valore di rilancio minimo in caso di pluralità di offerte è pari ad Euro 2.000,00.

I beni immobili di cui sopra sono meglio descritti nelle relazioni di stima e precisazioni dell'esperto Architetto Cristiana Mortola, che l'offerente ha l'onere di consultare ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, spese di amministrazione e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. La perizia è consultabile sui siti internet:

[www.fallimentigenova.com](http://www.fallimentigenova.com)

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte, le condizioni della vendita e le modalità di effettuazione della pubblicità, sono regolate dalle "*Condizioni generali in materia di vendite immobiliari*" riportate in calce al presente avviso di vendita immobiliare.

Chiavari - Genova, 7 Aprile 2018.

Il curatore  
(dott. Silvio Canepa)



## TRIBUNALE DI GENOVA

Procedura fallimentare n. 92/2014

Fallimento Ventriglia Agostino Snc e dei soci illimitatamente responsabili

### “CONDIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI”

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 1) Le offerte di acquisto, redatte in bollo da € 16,00 dovranno essere presentate, sulla base di quanto previsto dal programma di liquidazione, in busta chiusa presso lo studio del Curatore sito in Chiavari (Ge), Via Nino Bixio, 24/3, entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse previa fissazione di un appuntamento con lo stesso e dovranno essere almeno pari al **prezzo di vendita** sopra indicato (che deve quindi considerarsi valore minimo per l'offerta). Il Curatore provvederà ad identificare e ad annotare sulla busta il nome di chi effettua materialmente il deposito e le altre indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c.,
- 2) in relazione al prezzo da offrire per l'acquisto dei beni immobili posti in vendita si precisa che l'esperimento di vendita viene effettuato sulla base di quanto previsto dall'art. 107 comma 1 L.F. direttamente dal curatore sulla base delle procedure competitive e senza avvalersi delle norme specifiche del codice di procedura civile (previste dall'art. 107 comma 2 L.F.), pertanto il prezzo di vendita NON potrà essere inferiore al prezzo sopra indicato ed in particolare NON potrà prevedere una riduzione fino al 25 % del prezzo base,
- 3) l'offerta dovrà contenere:
  - a) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita (o la ragione sociale in caso di società), il codice fiscale, il domicilio e lo stato civile del soggetto a cui andrà intestato l'immobile. Nel caso in cui l'offerente fosse coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Nel caso in cui l'offerente fosse minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore legale previa autorizzazione del giudice tutelare. Nel caso in cui l'offerente fosse il legale rappresentante di una società la busta dovrà contenere i documenti che comprovino la legale rappresentanza ed i poteri di firma. Nel caso in cui l'offerente avesse nominato un Procuratore, la busta dovrà contenere l'originale della Procura. L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c.;
  - b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e l'individuazione del numero del lotto per il quale viene presentata l'offerta;
  - c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base, a pena di inefficacia dell'offerta;
  - d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima,
- 4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Fallimento n. 92/2014*" per un importo pari al 10 % (dieci per cento) del prezzo offerto a titolo di cauzione,
- 5) l'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3 c.p.c.,
- 6) in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 90 giorni dalla aggiudicazione. In caso d'inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c.,
- 7) la deliberazione sulle offerte, ai sensi dell'art. 572 c.p.c. avverrà il giorno **19 giugno 2018 alle ore 15,30** presso lo studio del curatore in Chiavari (Ge) Via Nino Bixio, 24/3,
- 8) in caso di più offerte, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. La gara si svolgerà mediante rilanci verbali assumendo quale prezzo base della gara l'importo corrispondente alla offerta più alta formulata; il rilancio dovrà essere effettuato entro 60 secondi dalla precedente offerta o rilancio. Il bene verrà definitivamente aggiudicato all'offerente che abbia formulato l'offerta maggiore;
- 9) entro 90 giorni dall'aggiudicazione dovrà essere effettuato il saldo prezzo ed il trasferimento degli stessi avverrà con il rogito notarile con professionista scelto dall'aggiudicatario,

- 10) ulteriori informazioni potranno essere fornite dal curatore fallimentare dott. Silvio Canepa  
Tel. 0185/30.41.71 fax 0185/31.19.22 e.mail: [silvio.canepa@studioborrellichivari.it](mailto:silvio.canepa@studioborrellichivari.it).

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forza non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta o revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamenti d'impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 2) Eventuali iscrizioni, trascrizioni e annotamenti esistenti al momento della vendita potranno essere cancellate (a spese dell'aggiudicatario) previa autorizzazione del Giudice Delegato. La predetta autorizzazione verrà richiesta a cura della Curatela successivamente alla stipula dell'atto di compravendita;
- 3) ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- 4) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- 1) inserimento su internet, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della vendita sui siti: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.fallimentigenova.com](http://www.fallimentigenova.com) e sul portale delle vendite pubbliche a cura del curatore;
- 2) pubblicazione, per estratto, sul quotidiano il Secolo XIX, nell'ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita a cura del curatore.