TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE Procedure Concorsuali

Nota descrittiva del Curatore del valore di vendita dell'immobile,

nella procedura di Liquidazione Giudiziale RG n. 29/2026 [redacted]

SOMMARIO

Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
- Titolarità 4
- Confini 4
- Consistenza 4
- Dati Catastali 4
- Stato conservativo 5
- Stato di occupazione 5
- Formalità pregiudizievoli 6
- Regolarità edilizia e conformità catastale 7
- Vincoli od oneri condominiali 7

Stima / Formazione lotti 7

PREMESSA

L'immobile oggetto della vendita concorsuale è stato venduto d[redacted] in data 18/12/2024 al prezzo di euro 23.000 quale diritto di proprietà superficiaria fino al 28/2/2092 su area demaniale con Atto Notaio Fabio Novara di Genova, repertorio: 103505/33860.

DESCRIZIONE

Il bene in proprietà della [redacted]ggetto di vendita concorsuale è costituito dal seguente immobile:

Diritto di proprietà superficiaria su immobile in area demaniale Genova zona aeroporto Borgo La Marina, Via Luigi Cibrario 47D PT, Genova, ITALIA, Sezione SEP, zona censuaria 2, Foglio: 57, Particella: 699, Subalterno: 891, Categoria: C1, Classe: 13, Catasto: urbano, consistenza di 27 mq, rendita euro 1.595,23.

Trattasi di immobile completamente vuoto, in stato di manutenzione "grezzo", con unico accesso indipendente al piano Terra, situato nel complesso in area demaniale situato a Genova, zona Aeroporto, denominazione Borgo La Marina.

Tutto l'immobile affaccia su percorsi e spazi pedonali condominiali e non dispone di altre pertinenze. Vedasi piantina catastale indicativa allegato all'atto di provenienza e sequenze fotografiche di riferimento per una miglior visione diretta (ALLEGATI 1 e 2).

La vendita del bene è soggetta ad IVA.

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

L'immobile non risulta sottoposto a vincoli particolari, eccezion fatta per la comunicazione della vendita al Demanio a cura del venditore ed il rispetto del regolamento condominiale in particolar modo per l'esercizio dell'attività nell'immobile.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – locale ad uso negozio ubicato a Genova, Via Luigi Cibrario 47D PT, Sezione SEP, zona censuaria 2, Foglio: 57, Particella: 699, Subalterno: 891, Categoria: C1, Classe: 13, Catasto: urbano, consistenza di 27 mq, rendita euro 1.595,23.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della vendita concorsuale appartiene al seguente soggetto giuridico:
-[redacted](*Proprietà superficiaria 1/1*) Codice fiscale: 02905310997

Quanto sopra a seguito di: Atto di Compravendita rep. N° 103.505 racc. N° 33.860 del 18 dicembre 2024 a firma Notaio Dr Fabio Novara (ALLEGATO 1).

CONFINI

L'immobile in oggetto risulta ubicato nel Comune di Genova distinto con il civico numero quarantasette D di Via Luigi Cibrario, posto al piano terreno e avente accesso mediante porticato comune antistante la

banchina, della superficie di metri quadrati ventisette, a confini: subalterno 890, locale civico numero 47E, porticato comune e locale civico 47C.

DATI CATASTALI

Tale immobile figura inscritto presso il Catasto dei Fabbricati di Genova, Sezione SEP, Foglio 57, numero di mappa 699, subalterno 891, Via Luigi Cibrario, n. 47D, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 13, mq 27, rendita catastale Euro 1.595,23.

Gli attuali dati catastali sono tali dal 29/10/2025, perché in data 28/10/2025 è avvenuta una variazione nel classamento che ha mutato alcuni dei precedenti dati riferiti alla classe 10, che è diventata classe 13, e alla rendita catastale che è stata aumentata da euro 1.012,36 ad euro 1.595,23.

I dati catastali presenti nell'atto di provenienza sono stati pertanto successivamente modificati come sopra indicato e come risulta dall'allegata visura storica catastale allegata sub 5.

STATO CONSERVATIVO

L'unità oggetto della procedura comprende l'intero corpo di fabbrica.
Lo stato manutentivo risulta in condizioni allo stato grezzo per gli spazi interni, e consente l'adattamento degli interni all'utilizzo che ne farà l'acquirente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di perizia risulta libero.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si richiama l'atto di provenienza allegato, non risultando modificazioni al riguardo, eccezioni fatta per la trascrizione della sentenza n. 62/2026 di messa in liquidazione giudiziale del Tribunale di Genova che ha dichiarato l'insolvenza [redacted]

REGOLARITÀ EDILIZIA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Si richiama l'atto di provenienza allegato 1, non risultando nel frattempo intervenute variazioni.

Esiste il certificato energetico dell'immobile. Si allega l'Attestato di Prestazione Energetica (ALLEGATO 4) che risulta valido fino al 10 novembre 2034.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si richiama l'allegato 3 costituito dal regolamento del condominio.

Dai resoconti condominiali, le spese di amministrazione non pagate dell'anno in corso e dell'anno precedente alla vendita ex art. 63, comma 4, delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile sono le seguenti: per l'anno 2025 euro 649,79; per l'anno 2026 euro 459,59 (cfr allegato 6) (*il saldo oneri condominiali appare negli allegati dettagli pari ad euro 665,43, in quanto l'importo di euro 15,64 rappresenta l'importo degli oneri condominiali riferiti all'esercizio 2024; gli oneri straordinari dell'anno 2026 di euro 29,97 approvati il 12/4/2026, e quindi prima della vendita, restano a carico della procedura concorsuale.*).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Come motivato alla premessa, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:
Bene N° 1 - locale ad uso negozio ubicato a Genova, Via Luigi Cibrario 47D PT, Sezione SEP, zona censuaria 2, Foglio: 57, Particella: 699, Subalterno: 891, Categoria: C1, Classe: 13, Catasto: urbano, consistenza di 27 mq, rendita euro 1.595,23.
Vedasi la piantina catastale allegata all'atto di provenienza e le sequenze fotografiche di riferimento per una miglior visione diretta (ALLEGATI 1e 2).

Con riferimento alla valutazione dell'immobile, considerato che lo stesso è stato venduto da [redacted] data 18/12/2024 al prezzo di euro 23.000 quale diritto di proprietà superficiaria fino al 28 febbraio 2092 su area demaniale con Atto Notaio Fabio Novara di Genova, repertorio: 103505/33860, il Curatore, anche ai sensi dell'articolo 216, comma 1, del Codice della Crisi ritiene che la stima di un perito nominato nell'ambito della procedura può essere omessa in quanto bene di modesto valore, anche tuttavia considerato che il prezzo indicato è stato oggetto di compravendita in data recente e che possa essere assunto quale prezzo della vendita concorsuale. Pertanto:

Valore dell'immobile sopra descritto: **€ 23.000,00**

Genova, li 15/10/2026

Il Curatore
dott. Giampaolo Peirano

_____

allegati:
1) *atto di provenienza e piantina catastale;*
2) *fotografie;*
3) *regolamento del Condominio;*
4) *attestato di prestazione energetica (APE);*
5) *visura catastale storica;*
6) *dettaglio delle spese condominiali non pagate anni 2025 e 2026.*