

**R.E. 379/10**

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**Sezione VII**

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Giudice dott. **D.CANEPA**

**Procedura di espropriazione immobiliare promossa da  
BANCA POPOLARE DI BERGAMO (CREDITO VARESINO)**

Avv. Luigi SOLIMAN

contro

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**immobile in Genova, VIA REDIPUGLIA CIV.55 rosso  
a Catasto Fabbricati: Sez. QUA Foglio 6 Particella 133 Sub. 18 e 19**

<b>RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA</b>
--------------------------------------

**0 – LOTTO UNICO: magazzino con cortile e rampa di accesso pedonale, segnato con il numero 55 rosso cancello di via Redipuglia, a Genova.**

## **1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA.**

Intera proprietà dell'unità immobiliare destinata catastalmente a magazzino, sita in comune di Genova, segnato con il **civico numero 55 rosso cancello di via Redipuglia**, posto al **piano** primo sottostrada del caseggiato indicato con il civico N° 21 di via Redipuglia, e composto da quattro locali e servizio igienico, con annesso cortile e rampa pedonale d'accesso.

### **1.1 – Dati Metrici**

- *Magazzino*
  - Superficie utile netta: = mq. 60.
  - Superficie lorda commerciale comprensiva di tramezze interne, muri

perimetrali (limitatamente allo spessore massimo di 50 cm.) e 50%  
dei muri a confine = mq. 82.

- Cortile Superficie mq. 70.
- Rampa d'accesso Superficie mq. 13,60.
- **UNITA' IMMOBILIARE: SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE = MQ. 90**  
Magazzino mq. 82 + Cortile e Rampa mq. 83,60 x 15% (6,27) = 89,87 arr.= 90

## **1.2 – Dati Catastali**

Gli immobili risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Genova (D969R):

**Dati Identificativi:** Sezione Urbana **QUA**; Foglio: **6**; Particella **133**; Subalterni **18 e 19**; (l'identificativo di cortile e rampa, annessi all'unità immobiliare – ora sub.19 - è stato modificato d'Ufficio dall'Agenzia del Territorio – Catasto fabbricati – con variazione 35928. 1/2010 in data 30.11.2010, che ha trasformato in subalterno della particella 133, quella che era la particella 633).

**Dati di Classamento:** Zona Censuaria: **6** ; Categoria **C/2**; Classe **2**; consistenza: **mq. 72**;

Rendita: **€ 446,22**; Indirizzo: **VIA REDIPUGLIA n. 55R , piano 1SS.**

### **Intestati:**

1. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX; C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;  
Proprietà ½ in regime di comunione dei beni;
2. XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX; C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;  
Proprietà ½ in regime di comunione dei beni.

## **1.3 – Regolarità catastale**

All'Agenzia del Territorio di Genova, Catasto Fabbricati, la planimetria dell'unità immobiliare non è stata rasterizzata nel sistema informatico e attualmente non è reperibile nell'archivio cartaceo (All. 5). L'affittuario dell'immobile, ha prodotto una copia della planimetria che viene allegata alla perizia (All. 6). Dal Confronto tra lo stato attuale dell'immobile e la planimetria di cui sopra emerge anzitutto che non

sono esplicitamente rappresentati il cortile e la rampa di accesso; gli stessi, compresi nei dati identificativi, sono rappresentati nella mappa del Catasto Terreni uniti e graffiati al sedime dell'edificio: particella 133 del foglio 6 All. A, della sezione G (All. 7). Inoltre sono state riscontrate difformità meglio individuate nel successivo punto 7 (regolarità edilizia). Gli oneri per la regolarizzazione catastale e per quella edilizia - urbanistica, a carico dell'aggiudicatario a trasferimento avvenuto, sono indicati al successivo punto 4.3.

#### **1.4 - Confini**

***I confini dell'unità immobiliare sono i seguenti :***

- **a nord:** il magazzino confina con l'intercapedine condominiale sottostante via Redipuglia; la rampa confina con l'appartamento interno 2 del civico 21 di via Redipuglia;
- **a est:** il magazzino confina con l'intercapedine condominiale sottostante via Redipuglia; il cortile confina con l'appartamento interno 2 del civico 21 di via Redipuglia; la rampa confina con via Redipuglia;
- **a sud:** il magazzino confina con l'appartamento interno 1 del civico 21 di via Redipuglia, la rampa confina con il civico 19 di via Redipuglia tramite distacco;
- **a ovest:** il magazzino e il cortile confinano con altre unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati quali subalterni della particella 132 del Foglio 6 della Sezione QUA;
- **sopra:** il magazzino confina con l'immobile civico 61 rosso di via Redipuglia;
- **sotto:** l'intera unità immobiliare confina con il suolo.

## **2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**

### ***2.1 - Ubicazione dell'immobile.***

L'immobile è situato, nel Comune di Genova, **Municipio IX - LEVANTE**, nel quartiere di Quarto, a margine del quartiere di Sturla; di fronte all'ingresso di levante dell'ospedale pediatrico G.Gaslini.

La **zona è semicentrale residenziale**; i parcheggi sono scarsi, i servizi di prima necessità sono sufficientemente presenti, per gli altri servizi occorre riferirsi al centro del quartiere e al centro città.

## **2.2 – Collegamenti.**

I mezzi pubblici sono sufficienti e frequenti con transito in via dei Mille a circa 150 metri; la stazione ferroviaria di Genova Sturla dista 800 metri, quella di Quarto 1.100 metri, mentre la stazione di Genova Brignole dista circa 6,7 chilometri; lo svincolo autostradale di Genova Nervi dista circa 6,3 Km.; il centro città (piazza De Ferrari) 6,8 km.

## **3. STATO DI POSSESSO**

L'immobile, è occupato in regime di locazione dal XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, in forza di contratto registrato in data XXXXXXXXXX al n° XXXXXXXX, con scadenza il XXXXXXXXXXXXXXXX (All. 9); il canone annuo è di € 2.040,00 (€ 170,00 x 12) la destinazione esclusiva contrattuale è di **magazzino**.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuno.

4.1.2. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.3. Altre limitazioni d'uso:

il cortile e la rampa di accesso annessi all'unità immobiliare oggetto di perizia (sub. 19, già particella 633) sono gravati di *servitù di passo e stesa panni a favore dell'appartamento civico 21 interno due di via Redipuglia*. Atto notaio Luigi SIRI di Genova, in data 29/05/1992, Rep. n. 54180, Racc. n. 13014, trascritto a Genova in data 17/06/1992, Reg. ord. n° 17125. Reg. Part. n. Vol.12547.

## 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

### 4.2.1. Iscrizioni

Iscrizione in data 05.03.2007 R.Gen. n° 9562, R. Part. n°2340 di **IPOTECA** VOLONTARIA nascente da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Carlo D'ARCO di Genova del 27.02.2007 Rep. 17262/7999 a garanzia di mutuo fondiario per l'importo totale di € 75.000,00 accordato dalla BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. CON SEDE IN Bergamo (BG) agli esecutati XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, che concedevano a garanzia, ciascuno per 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni l'immobile in oggetto.

### 4.2.2. Pignoramenti

Trascrizione contro in data 14/05/2010 – R.P. n. 10459 – R.G. 15591 di atto di **pignoramento** immobiliare redatto in data 29/04/2010 rep.n. 3858/2010, a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. CON SEDE IN Bergamo (BG) contro gli esecutati.

### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Trascrizione contro in data 23/04/2010 – R.P. n. 8545 – R.G. 12766 di atto di **ordinanza di sequestro conservativo** redatto in data 16/04/2010 rep.n. 4385/2010, dall'Ufficiale giudiziario di Corte d'appello di Genova, a favore di CONDOMINIO DEI CASEGGIATI IN GENOVA, via XX settembre 7-9-11-13-15. CON SEDE IN Genova contro il solo esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ del diritto di proprietà dell'immobile oggetto di perizia oltre ad altro immobile, fino alla concorrenza di € 70.000,00.

Trascrizione contro in data 05/07/2010 – R.P. n. 14982 – R.G. 22045 di atto di **decreto di sequestro conservativo** redatto in data 16/04/2010 rep.n. 4385/2010, del Tribunale di Genova, a favore di COM. IDRICA CIV. C18-C19-C20C21-C23 VIA DON STURZO A GENOVA, CON SEDE IN Genova contro il solo esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ del diritto di proprietà dell'immobile oggetto di perizia oltre ad altro immobile, per l'importodi € 32.551,46.

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

#### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizia e catastale

##### 4.3.1. regolarizzazione urbanistica ed edilizia:

- Denuncia d’Inizio attività ex art. 43, c. 5 L.R. 16/2008
  - oneri professionali e diritti comunali € 1.800 circa;
  - sanzione € 516,00
- Opere di adeguamento alla destinazione d’uso non abitativa:
  - realizzazione di antibagno € 1.200,00
  - Demolizione posto cottura e piastrellatura € 700,00
  - Disattivazione impianto di riscaldamento € 300,00

**TOTALE REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA: € 4.500,00 circa**

##### 4.3.2. oneri di regolarizzazione catastale:

- Variazione catastale (procedura DOCFA) : oneri professionali e diritti catastali **€ 650,00 circa.**

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L’ ACQUIRENTE**

5.1 - La quota annuale delle spese ordinarie dell’immobile desunta dal **preventivo** per l’esercizio **2011**, approvato dall’assemblea del condominio, ammonta a **€ 535,73** così ripartite:

SPESE GENERALI - millesimi 60,09 = € 259,29;

SCALE - millesimi zero;

ACQUA - parti 1/18 = € 276,44.

Non risultano spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia.

Al momento della perizia le spese straordinarie di gestione condominiale dell’immobile, già deliberate non riguardano l’unità immobiliare in oggetto.

5.2 - L’Amministratore condominiale ha prodotto la copia di una lettera datata 2 aprile 1999 ( All. 10) con la quale il proprietario esecutat dell’unità oggetto di

perizia, allora anche amministratore condominiale dell'edificio di appartenenza, autorizza il possessore dell'interno 1 del civico 21 di via Redipuglia ad aprire una porta finestra per accedere al cortile di proprietà del civ. 55 rosso (oggetto di perizia) *al solo scopo di stendere il bucato.*

La scrittura privata non è stata né trascritta né registrata; la porta finestra è stata realizzata.

#### 6.1 Attuali proprietari

Agli esecutati, come sopra meglio individuati, attuali proprietari, il bene oggetto di perizia é pervenuto per atto di compravendita a rogito del notaio XXXXXXXX di Genova, in data XXXXXXXX, Rep. n. XXXXXXXX, Racc. n. XXXX, Registrato a XXXXX atti pubblici il XXXXXXXX al n° XXXXX; trascritto a XXXXXXXX Reg. Part. vol. XXXXX, Reg. Ord. XXXXX, per acquisto fattone dai signori XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, nudo proprietario, XXXXXXXX n. a XXXXXXXX il XXXXXXXX e XXXXXXXXXX n. a XXXXX il XXXXXXXX, (usufruttuari generali).

#### 6.2 Precedenti proprietari

Alla signora XXXXXXXX, XXXXXXXXX e XXXXXXXXXX i rispettivi diritti reali sull'immobile in esame erano pervenuti per in forza dell'atto a rogito del notaio XXXXXXXX di XXXXXXXX, in data XXXXXXXXX, Rep. n. XXXXXXXX, trascritto a XXXXXXXX in data XXXXXXXX, Reg. Part. XXXXXXXX, registrato a XXXXX il XXXXXXX al n. XXXXXXX per acquisto fatto dal Signor XXXXXXXX nato a XXXXXXX il XXXXXXXX.

### **7. REGOLARITA' EDILIZIA**

Il **fabbricato** cui gli immobili appartengono è stato realizzato in data anteriore al 1942 e negli archivi comunali (attuale e storico) non risultano progetti approvati né titoli edilizi.

#### 7.1 Difformità catastali.

Lo stato attuale dell'immobile, rappresentato dal rilievo grafico fornito dal conduttore e verificato con misurazioni dal sottoscritto (Allegato 4) presenta le seguenti difformità dalla planimetria catastale datata 14 aprile 1940 (Allegato 6 ):

- la planimetria catastale rappresenta graficamente l'apertura d'ingresso quale dimensionalmente carrabile misura della larghezza di due metri e quaranta

centimetri circa, mentre, nel suo stato attuale, misura un metro e cinque centimetri circa;

- i varchi tra i locali 1/2 , 3/4 e 3/5, sono stati ridotti mediante tramezze di mattoni e dotate di porte;
- non sono rappresentati né il locale per servizi igienici né l'angolo cottura esistenti.

### 7.2 Irregolarità edilizie urbanistiche.

Considerata l'irrealizzabilità dell'attribuzione all'unità immobiliare della destinazione d'uso **abitativa** principalmente per l'impossibilità di rispettare i parametri invariabili per gli interventi su edifici esistenti previsti dal regolamento edilizio comunale (art.35) relativi ai rapporti aero illuminanti per locali seminterrati ed in particolare per l'affaccio di tre finestre sotto la quota stradale, risulta **irregolare**, per la destinazione non abitativa, l'assenza di **antibagno** (Art. 36.2.b del regolamento edilizio).

La regolarizzazione dell'unità immobiliare comporta:

- l'eliminazione delle opere finalizzate alla permanenza di persone nei locali: (angolo cottura e impianto di riscaldamento);
- la realizzazione di un antibagno.

La regolarizzazione potrà avvenire con l'applicazione dell'art.43 della Legge della Regione Liguria n° 16/2008

Gli oneri, sia per la regolarizzazione catastale, sia per quella edilizia – urbanistica, entrambe a carico dell'aggiudicatario successivamente al trasferimento, sono quantificati al punto 4.3.

### 7.1 Decreto di abitabilità

Per l'unità immobiliare, nonché per il fabbricato di appartenenza del bene oggetto di perizia non è stato emesso decreto di abitabilità.

## **8. INDAGINE URBANISTICA**

Il P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale, in vigore definitivamente dal 2 marzo 2011, classifica la zona in cui è compreso il fabbricato in oggetto come: **Zona B: Tessuto**

**urbano e di frangia** (Art. 62 Norme PUC) - **Sottozona BB-RQ**: residenziale di riqualificazione (art. 63.1.2 Norme PUC) in Zona di **recupero** (art. 57 Norme PUC).

## **9. VINCOLI**

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii.: ne' dalla parte II° (tutela del patrimonio storico architettonico, ex L. 1089/1939), ne' dalla parte III° (tutela dei beni ambientali, ex L. 1497/1939).

## **10. CARATTERISTICHE**

<b>Caratteristiche dell'edificio di appartenenza:</b>	
Numero dei piani	cinque fuori terra e uno sottostrada
Data di edificazione	inizio novecento
Struttura:	muratura portante; solai in cemento armato - condizioni: sufficienti
Copertura:	parte piana a terrazzo praticabile, parte a falde inclinate in abbadini d'ardesia; condizioni sufficienti;
Muratura:	perimetrale e divisoria in mattoni e/o pietre;
Facciate	intonaco in arenino - zoccolatura basamentale a intonaco bugnato - condizioni: sufficienti;
Pavimentazione esterna:	marciapiede asfaltato in mediocri condizioni
<b>Impianti comuni</b>	
Gas:	gas di città
Terra:	presente
Fognatura:	separata ed allacciata alla rete comunale
Adduzione idrica:	riserva idrica sulla copertura
Telefonico:	sottotraccia
<b>Caratteristiche dell'unità immobiliare:</b>	
Accesso dalla strada alla rampa	Cancello in ferro con aste, traverse e lance; lamiera cieca all'interno - condizioni: mediocri;

Portone dal cortile:	porta finestra in alluminio bianco e vetrocamera - condizioni: buone
Infissi esterni:	finestre in alluminio bianco e vetrocamera - condizioni: buone - persiane in alluminio (n° 2) - condizioni: buone
Infissi interni:	porte a battente tamburate in legno; condizioni: buone
Pavimenti:	piastrelle in gres ceramico 20 x 40;
Angolo cottura:	punto gas; carico e scarico lavello d'appoggio; pareti con piastrelle in ceramica (h = 160) - canna fumaria assente - (da eliminare)
Servizio igienico:	pavimento e pareti (h = 210 ca.) rivestite con piastrelle in ceramica - sanitari e rubinetteria correnti - condizioni: buone
Pareti e soffitti	in tinta lavabile - condizioni: buone;
Impianto elettrico	sottotraccia con interruttore salvavita - a norma
Impianto termico:	autonomo a metano. calderina esterna; radiatori in alluminio (da eliminare)

## **11. STIMA DELL'IMMOBILE**

### 11.1. Criteri di Stima

L'immobile viene stimato in base al valore di mercato per via sintetica, comparandolo con immobili simili per condizioni estrinseche ed intrinseche e considerandolo soggetto al libero mercato.

Si sono assunte informazioni presso agenti immobiliari operanti in zona e presso la stampa specializzata confrontandole con i valori dell'O.M.I. Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Tenendo quindi conto dell'andamento del mercato per unità immobiliari aventi destinazione a magazzino nella stessa zona, di considerazioni di carattere generale, dell'età dell'immobile, del livello di piano, della accessibilità autoveicolare impedita, della distribuzione e conformazione degli ambienti dell'unità immobiliare e del suo particolare di manutenzione e conservazione, della collocazione ambientale, e, utilizzando il parametro metro quadro di superficie lorda commerciale si è individuato il valore unitario di €/mq. 1.200,00.

### 11.2. Stima dell'unità immobiliare

**Lotto unico:** unità immobiliare destinata a magazzino con annessi cortile e rampa d'accesso (non autoveicolare) della Superficie Lorda Commerciale pari a mq. **90**.

mq. 90 x €/mq. 1.200,00 = €. **108.000,00. Euro cento otto mila/00**

### 11.3. Divisibilità in lotti

Lo scrivente ritiene che il bene sottoposto a pignoramento non sia comodamente ne' convenientemente divisibile in lotti.

## **11 - ALLEGATI**

1. Planimetria Toponomastica;
2. Stralcio Cartografico del Piano Urbanistico Comunale Vigente -1: 5.000;
3. Documentazione fotografica;
4. Planimetria rilevata dell'immobile - Scala 1:100;
5. Dichiarazione dell'Agenzia del Territorio di Genova di indisponibilità della planimetria catastale.
6. Copia di Planimetria catastale - Scala 1: 100;
7. Estratto di mappa del catasto terreni;
8. Visura storica del Catasto fabbricati;
9. Copia di contratto di locazione;
10. Copia di lettera di autorizzazione ad aprire una porta finestra. Genova 15 aprile 2011

il perito d'Ufficio

dott. arch. Enrico POZZOLINI