

R.E. 113/13

LOTTO 1°

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Giudice dott. Roberto BONINO

Procedura di ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 113/2013 promossa da

Condominio via S.Luca 4 - avv. Stefano VITA

contro XXX XXX

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

IMMOBILI IN COMUNE DI GENOVA (GE)

- **LOTTO 1°: unità immobiliare destinata a magazzino in Genova,
VICO DELLA ROVERE CIV. 16 - Piano Terra.**
- **A Catasto Fabbricati Sez. GEA ,Foglio 95, Particella 364 Sub. 5**

- **PREMESSE E SUDDIVISIONE IN LOTTI..... PAG. 2**
- **RELAZIONE LOTTO 1°..... PAG. 4**
- **ALLEGATI LOTTO 1°PAG. 12**

0.0 PREMESSE

Gli immobili oggetto di perizia di stima di cui al verbale di pignoramento immobiliare presso il Tribunale civile di Genova in data 07.02.2013 Rep. n°1328/2013 a favore del Condominio via S.Luca 4 contro XXX XXX, costituiscono un'unica unità negoziale comprendente **6 immobili** in Comune di Genova individuati con i **dati del Catasto Fabbricati del comune di Genova:**

- 1) - Sez. GEA , Foglio 95, Particella 364 Sub. 5, categoria C2 (magazzini e locali di deposito), della consistenza di metri quadri 78 vico della Rovere Civ. 16 int. 12 al Piano Terra;
- 2) - Sez. GEA, Foglio 83, Particella 92 sub.297, piano 1. categoria D8 (fabbricati costruiti per esigenze commerciali) via S.Luca civ. 4 scala A int. 7B piano 1
- 3) - Sez. GEA, Foglio 83, Particella 92 sub. 309, categoria C2 (magazzini e locali di deposito), piano 1.; della consistenza di metri quadri 5 via S.Luca civ. 4 scala C int. 8
- 4) - Sez. GEA, Foglio 83, Particella 92 sub. 309, categoria A3 (abitazione di tipo economico), della consistenza di 2 vani, via S.Luca civ. 4 scala B int. 8 piano 1.;
- 5) - Sez. GEA, Foglio 83, Particella 92 sub.310; categoria D8 (fabbricati costruiti per esigenze commerciali) via S.Luca civ. 4 scala C int. 5 piano 1;
- 6) - Sez. GEA, Foglio 83, Particella 92 sub. 311, categoria A3 (abitazione di tipo economico) della consistenza di 3 vani via S.Luca civ. 4 scala A int. 7 piano 1.

La preliminare **suddivisione in lotti**, richiesta dal Giudice nel quesito, viene fatta con le motivazioni qui di seguito indicate e più dettagliatamente specificate nelle relazioni sui singoli lotti, nonchè seguendo criteri di legittimità, comodità e convenienza.

0.1 SUDDIVISIONE IN LOTTI AUTONOMI

- **L'immobile 1)** essendo catastalmente e fisicamente autonomo e non convenientemente divisibile costituisce il **Lotto 1°** e la presente ne è la relativa **RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA.**

Gli immobili 2) - 3) - 4) - 5) - 6) appartengono ad uno stesso edificio e, nel più recente titolo edilizio valido, sono definiti come censiti nella categoria **catastale**

D/8: "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni."ancorchè identificati da subalterni differenti"

- **Gli immobili 2) - 3)**, posti al 2° piano (anche se a catasto sono erroneamente collocate al piano 1°) e originariamente collegati con gli altri subalterni, sono stati abusivamente frazionati da essi con la demolizione della scala interna e la chiusura del relativo foro di passaggio nel solaio; la porzione di immobile costituita da essi viene considerata un unico **Lotto 2°** pur essendo stato oggetto di ulteriori opere di frazionamento (edilizio ma non catastale) in due parti di cui una oggetto anche di cambio d'uso: da D/8 ad abitazione.

- **Gli immobili 4) - 5) - 6)** posti al 1° piano sono stati oggetto dell'inizio dei lavori di un intervento edilizio (D.I.A. - denuncia di inizio attività) di **ristrutturazione** che prevedeva frazionamento e parziale cambio d'uso con la realizzazione di **5 appartamenti d'abitazione**; iniziate le opere di demolizione, prima di realizzare quelle relative alla nuova destinazione d'uso e quelle che frazionavano fisicamente le unità immobiliari previste, venne depositato **impropriamente** a Catasto Fabbricati denuncia per **frazionamento parziale** e **cambio d'uso** per le due unità **4) e 6)**. Poichè nel termine di validità della D.I.A. le opere previste non sono state realizzate, i tre immobili, di fatto fisicamente uniti ma separati abusivamente dal lotto 2, come sopra esposto, vengono considerati un unico **Lotto 3°** con destinazione legittima **D/8**.

Per i LOTTI N°2 E N°3 vengono redatte due distinte RELAZIONI DI PERIZIA DI STIMA ciascuna con i relativi ALLEGATI.

- LOTTO 1° :

magazzino in Genova, vico della Rovere civ. 16 al piano terra/seminterrato.

1.0 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA.

INTERA PROPRIETÀ DI di **unità immobiliare destinata a magazzino sita** in Comune di **Genova** (GE), Centro Storico, in vico della Rovere, segnata con il numero civico 16 nero, posta **al piano terreno/seminterrato** e composto da tre locali oltre a servizio igienico con antibagno.

1.1 – Dati Metrici

- **Superficie utile netta: = mq. 81,50.**
- **Superficie lorda commerciale** comprensiva delle tramezze interne, dei muri perimetrali (computati fino alla concorrenza massima di 50 cm. di spessore) e dei muri a confine computati al 50% dello spessore = **mq. 110.**

1.2 – Dati Catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Genova (D969R):

Dati Identificativi: Sezione Urbana **GEA**; Foglio: **95**; Particella **364**; Subalterno **5**;

Dati di Classamento: Zona Censuaria: **1A** ; Categoria **C/2**; Classe **7**; consistenza: **mq. 78**; Superficie Catastale Totale: **mq. 90**;

Rendita: **€ 318,24**; Indirizzo: **vico della Rovere N. 16/12 , piano Terra.**

Intestato:

1. XXX XXX XXX nato a XXXXX; **C.F. XXX;**

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Planimetria - La planimetria catastale (All. 4), attualmente conservata agli atti del Catasto Fabbricati rappresenta fedelmente lo stato attuale dell' immobile.

1.3 - Confini

a nord: con il civico 14 di via Davide Chiossone;

a est: tramite muro perimetrale controterra con via Davide Chiossone;

a sud: tramite muro perimetrale con vico della Rovere;

a ovest: con il civico 12 di vico della Rovere.

2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

2.1 – Ubicazione Degli Immobili (All.1).

Il magazzino è situato, nel Comune di Genova, **Municipio II - CENTRO EST**, nel centro antico, **unità urbanistica della Maddalena** nel tessuto edilizio medievale compreso tra via XXV aprile e via Luccoli.

La **zona OMI B03 (microzona 47)** è **residenziale centrale di tipo economico.**

2.2 – Collegamenti.

L'immobile e' in ZTL:Zona a Traffico Limitato con accesso veicolare da piazza Matteotti tramite salita Arcivescovado e via D. Chiossone; per gli aspetti di accessibilità e sicurezza beneficia della prossimità della Sede degli accessi tecnici della banca CARIGE in via Chiossone; vico della Rovere ha divieto di transito veicolare e non esiste possibilità di parcheggio, sosta veicolare breve per carico e scarico può essere effettuata in piazzetta dei Garibaldi o nello slargo della CARIGE, entrambi a una ventina di metri dal magazzino.

Sono garantiti tutti i servizi e i mezzi pubblici del centro cittadino; estremamente scarsi i parcheggi pubblici, quelli principali a pagamento sono a Piccapietra (a un centinaio di metri) e al Porto Antico (circa 200 metri).

3 - ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETA'

3.1 - Attuale proprietà

All' esecutato, XXX XXX XXX nato il XXXXX a XXXXXXX C.F. XXX, attuale proprietario in regime di separazione dei beni, l'immobile oggetto di perizia é pervenuto per atto di compravendita a rogito del notaio Luigi GAMBARO già alla residenza di Genova, in data 10/02/2004, Rep. n. XXXX Racc. n. XXXX, trascritto a Genova in data 05/03/2004, Reg. Gen. XXXX, Reg. Part. n. XXX, per acquisto fattone dal signor XXX nato XXXX.

6.2 Precedente proprietà

Al signor XXX l'immobile in esame è pervenuto per acquisto fattone, con atto a rogito del notaio E. FALZONE alla residenza di Genova, in data 18/07/1985, Rep. n. XXXX, registrato all'Ufficio del Registro di Genova al n° XXXXX, daIla Signora XXX nata a XXXX.

4. STATO DI POSSESSO

L'immobile attualmente risulta libero da occupazione e vuoto.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5. 1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Trascrizione in data 29.11.2011 R.Gen. n° XXX, R. Part. n°XXX di atto di **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE** a rogito del notaio Enrico LAINATI di Milano, in data 26.10.2011, Rep. n. XXXX/XXXX, trascritto a Genova in data 29.11.2011, Reg. Gen. XXXX, Reg. Part. n. XXXX, sul diritto di piena proprietà del magazzino in vico della Rovere 16 a Genova, oggetto della presente relazione, oltre ad altri immobili, a **FAVORE**:

- di XXX nata il 12.11.1966 a XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;

- dell'esecutato XXX XXX XXX nato il XXXX a XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

CONTRO lo stesso proprietario e esecutato XXX XXX XXX per l'intera proprietà.

5.1.2. *Atti di asservimento urbanistico:* nessuno.

5.1.3. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* nessuna

5.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

5.1.5. *Vincoli di carattere storico-artistico:* l'immobile oggetto di perizia appartiene all'edificio denominato "Palazzo di via David Chiossone 14 del secolo XVI (portale con medaglione del secolo XVIII, due portali in pietra nera al I piano, affresco) catastalmente individuato al mappale 364 del F° 95 è stato dichiarato di importante interesse ex L.1089/39 con provvedimento notificato il 14/07/1947 trascritto alla Conservatoria RRII il 14/07/1947 pertanto l'immobile risulta sottoposto alle tutele del D.Lgs 42/2004 ex art. 128.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

6.1. Iscrizioni ipotecarie:

Iscrizione in data 20.03.2012 R.Gen. n° XXX, R. Part. n°XXX di **IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Genova in data 18.01.2011 Rep. XXXX/2010 a garanzia di un credito per l'importo totale di € 29.000,00 a favore del Condominio Di Via S.an Luca 4, a Genova contro l'esecutato per per il diritto di piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia.

6.2. Pignoramenti

Trascrizione contro, presso l'Agenzia del Territorio di Genova, in data 25/02/2013 – R.P. n. XXXX – R.G. XXXX di atto di **pignoramento Immobiliare** redatto in data

07/02/2013 rep.n. XXXX/2013, a favore del Condominio Di Via S.an Luca, a Genova. contro l'esecutato.

6.3. Altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

7.1. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizia e catastale

7.1.1. di conformità urbanistico edilizia: Nessuno

7.1.2. di conformità catastale: Nessuno.

8. REGOLARITA' EDILIZIA

8.1 Titoli edilizi Il fabbricato cui l'immobile appartiene è stato realizzato in epoca remota certamente anteriormente al 1942 e l'unico titolo edilizio reperito presso gli archivi comunali relativo all'unità immobiliare in oggetto è una pratica di sanatoria per opere interne presentata dal precedente proprietario al Sindaco ai sensi dell'art. 48 della L. 47/1985, protocollata in data 16.12.1994 al N° 116/1994; nello stesso dicembre 1994, il giorno 23, venne depositata a Catasto Fabbricati la denuncia di variazione n. 11596.2/1994 con allegata planimetria (Allegato 4). Lo stato attuale dell'immobile, rappresentato dal rilievo effettuato dal sottoscritto (Allegato 2) è sostanzialmente conforme a tale planimetria depositata al Catasto Fabbricati in concomitanza della sanatoria ex art. 48 L.47/1985.

8.2 Decreto di abitabilità

Per il fabbricato di appartenenza del bene oggetto di perizia non risulta essere stato emesso decreto di abitabilità in quanto edificato in data anteriore al 1936 (T.U. delle leggi sanitarie).

9. INDAGINE URBANISTICA

Il Piano Urbanistico Comunale di Genova, approvato e vigente definitivamente dal 13/12/2015, comprende l'edificio di appartenenza dell'immobile oggetto di perizia

in Ambito **AC - CS: di conservazione del centro storico urbano** (All. 1.3).
 Inoltre la superficie dell'immobile ricade in un'unità minima di intervento compresa, secondo la classificazione dell'art. **AC - CS- 2** - delle **NORME GENERALI - del PUC vigente nella categoria di edifici: b** - edifici monumentali o rappresentativi del tessuto edilizio storico che hanno mantenuto significative caratteristiche sul piano architettonico e distributivo (All. 1.4).

10. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Caratteristiche dell'edificio di appartenenza:	
Numero dei piani	sette fuori terra oltre al piano terra/seminterrato
Data di edificazione	Da 1200 ca.
Struttura:	Muratura portante
Copertura:	a tetto, parzialmente a terrazzo - condizioni sufficienti
Scale:	non interessano l'immobile in perizia
Muratura:	in pietre, marmo e mattoni
Facciate	storica con lacerti medievali, (archetti pensili e lesene in pietra), intonaco in arenino alla genovese - condizioni: sufficienti
Balconi:	assenti
Pavimentazione esterna:	viabilità storica: selciato in pietra
Accesso esterno	non interessa l'immobile in perizia
Atrio:	non interessa l'immobile in perizia
Scale:	non interessano l'immobile in perizia
Impianti comuni	
Citofonico:	non interessa l'immobile in perizia
Gas:	gas di città
Terra:	presente
Fognatura:	separata ed allacciata alla rete comunale
Adduzione idrica:	diretta da acquedotto
Telefonico:	non interessa l'immobile in perizia
Termico:	non interessa l'immobile in perizia

Solare:	assente
Fotovoltaico:	assente.
Caratteristiche del magazzino:	
Porta d'accesso:	Portoncino su strada - tipologia: ad un'anta con sopra- luce; materiale: profilati in acciaio e legno - condizioni: scarse
Infissi esterni:	finestre a bocca di lupo in alluminio anodizzato e vetro semplice con inferriate - condizioni: mediocri -
Infissi interni:	assenti
Pavimenti:	piastrelle in ceramica chiara 30 x 30
Servizio igienico:	pavimento e pareti (h = 200 ca.) rivestite con piastrelle in ceramica 20 x 30 - sanitari e rubinetteria correnti - condizioni: sufficienti; senza finestra, senza sfiato per aria e senza porta come l'antibagno
Pareti e soffitti	in tinta lavabile - condizioni: mediocri -
Impianto elettrico	sottotraccia con interruttore salvavita
Impianto di riscaldamento	assente
Radiatori	assenti
ACS - Acqua Calda Sanitaria	Scalda acqua pensile elettrico nel servizio igienico
Classe di prestazione energetica globale	Tipologia immobiliare non soggetta a certificazione energetica
Prestazione energetica globale	Tipologia immobiliare non soggetta a certificazione energetica

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'Agencia del Territorio (Zona Centrale/Prè Maddalena - Magazzini - Stato Conservativo Normale Min. €/mq.710 - Max. €/mq. 1.100 - Medio €/mq.905.) e della F.I.A.I.P. Federazione Italiana Agenti Immobiliari.

Tenendo quindi conto: dell'andamento del mercato per unità immobiliari simili nella stessa zona e della stessa tipologia, dell'ubicazione in vicolo non transitabile, di considerazioni di carattere generale, della destinazione d'uso dell'immobile, dell'età, del livello di piano, del taglio del magazzino e del suo stato di manutenzione e conservazione e, utilizzando il parametro **metro quadro di superficie lorda commerciale**, si è individuato il valore unitario di **€/mq. 895,00**.

11.2. Stima dell'intera unità immobiliare

Lotto 1°: **magazzino non carrabile** della Superficie Lorda Commerciale Totale pari a **mq. 110**: mq. **110** x €/mq. **810,00** = **€. 89.100,00**

Euro ottantanove mila cento/00.

11.3. Divisibilità i lotti

Lo scrivente ritiene che l'unità immobiliare nel suo attuale stato costituisca un lotto autonomo senza ulteriori divisioni ne' comodamente ne' economicamente convenienti.

12 - ALLEGATI LOTTO 1°

1 - COROGRAFIE

1.1 Vista Satellitare

1.2 Planimetria Toponomastica

1.3 Stralcio Piano Urbanistico Comunale - Tav. 38

1.4 Stralcio Piano Urbanistico Comunale - Centro Storico

- 2 - Planimetria rilevata dell'immobile – Scala 1:100;
- 3 - Documentazione fotografica;
- 4 - Planimetria catastale - Scala 1: 200;
- 5 - Scheda Art.48 L.47/85;
- 6 - Visura storica del Catasto Fabbricati;
- 7 - Scheda Riepilogativa.

Genova 22 gennaio 2016

il perito d'Ufficio

dott. arch. Enrico POZZOLINI

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Enrico Pozzolini', written in a cursive style.