

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.E. 43/11

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

contro

esecutata

Giudice dell'Esecuzione: **dott. M. TUTTOBENE**

RELAZIONE DI STIMA

*dell'unità immobiliare sita nel Comune di Genova, posta ai
piani terreno e interrato, distinta con il civ. 25r di Corso*

Perrone

1) **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**


Piena proprietà dell'unità immobiliare, ad uso produttivo, sita nel Comune di Genova, nella zona industriale di Campi, costituita da:

- piano terreno del fabbricato ad uso ufficio con ingresso dal vano scala condominiale ed accesso secondario da Via Tagliolini;
- piano interrato del fabbricato ad uso magazzino sempre con accesso dal vano scala condominiale;
- volume sottostante la piastra di collegamento con Corso Perrone (adibita a parcheggio), posto a livello del piano terreno, costituito da ampio locale con annessi servizi igienici, spogliatoi, piccoli locali ad uso magazzino, soppalco e due aree esterne a sud-ovest e nord-est del fabbricato .

Al piano terreno ed interrato del fabbricato si accede da Corso Perrone utilizzando gli accessi, carrabile e pedonale, distinti con il civ. 25 rosso mentre il volume posto sotto la piastra, ubicato al piano terreno a livello di Via Tagliolini (corrispondente al piano terreno del fabbricato), ha accesso pedonale e carrabile dall'area esterna a nord-est .

Sulla planimetria unita alla presente quale Allegato 1, di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo, è rappresentata la consistenza e distribuzione interna dell'unità immobiliare oggetto di perizia nonché quella delle due aree annesse .

Costituiscono parti comuni del fabbricato, oltre la struttura portante dell'edificio, il vano scala, il vano ascensore e la scala esterna antincendio con la relativa "via di fuga", come riportato sul regolamento di condominio, fornito allo scrivente dall'amministratore ed unito alla presente quale Allegato 2 e come visibile dalla planimetria (v. Allegato 1) in cui le parti comuni sono state evidenziate con retino in colore giallo .



Sul predetto regolamento è altresì inserita nelle parti comuni la soletta della piastra carrabile di collegamento .

La piastra di collegamento ad uso parcheggio con accesso da Corso Perrone risulta che sia di proprietà dell'unità immobiliare sita ai piani primo, secondo e terzo dell'edificio distinta con il Sub. 2 del Mappale 915 come risulta dall'esame dell'atto Notaio _____) rep. N. _____) del _____ 1 e delle successive planimetrie catastali dell'intero edificio (v. Allegato 3) .

Su detta piastra esiste una servitù di passaggio pedonale per l'accesso all'unità immobiliare di proprietà _____ .

Le aree esterne dell'edificio risultano, a parere dello scrivente, di proprietà della società esecutata, avendo la stessa acquistato l'intero fabbricato con atto di divisione a rogito Notaio _____ \ rep. _____) del _____ .

Infatti dette aree non rientrano nelle parti comuni del fabbricato indicate nel regolamento di Condominio e nell'atto di compravendita a rogito Notaio A. _____

_____ rep. _____ del _____ , tra la _____ s.p.a. e la _____ riguardante la cessione dei piani soprastanti (primo, secondo e terzo) dell'edificio, non vi è alcun riferimento a tali aree .

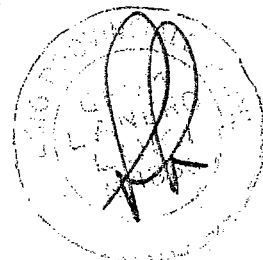
1.1 - Dati tecnici

- locali ad uso ufficio posti al piano terreno: mq 258
- magazzino piano interrato: mq 263
- volume sottopiastra posto al piano terreno: mq 425
- area esterna carrabile a nord-ovest mq 215
- area esterna a nord-est mq 31

1.2 - Identificativi catastali

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, intestato alla _____ con i seguenti dati:

Sezione **COR** - Foglio **78** - Mappale **915** - Sub. **1** - Via **Egidio Tagliolini**



n. 26E - Piano T-1 - Categoria A/10 - Classe 2 - Vani 11 - R.C. € 6.817,23 .

1.3 - Regolarità catastale

La planimetria catastale (v. Allegato 4), reperita dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Genova, è stata erroneamente acquisita in formato digitale e di conseguenza risulta tagliata in corrispondenza della pianta del piano interrato; ora dal collega, geom. Rainusso lo scrivente ha acquisito l'intero accatastamento del fabbricato (v. Allegato 3) .

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 1) e la predetta planimetria catastale (v. Allegato 3), per l'unità immobiliare in oggetto si sono riscontrate le seguenti difformità:

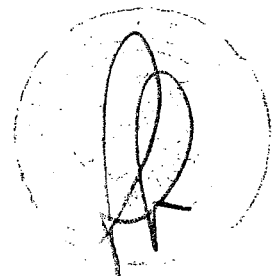
- realizzazione di parete divisoria al piano terreno con conseguente creazione di n. 2 locali con accesso indipendente;
- chiusura con pareti perimetrali dell'area esterna sottostante la piastra di collegamento su Corso Perrone, con conseguente realizzazione di un locale indipendente ad uso magazzino-deposito dotato di servizi igienici e soppalco;
- diversa distribuzione interna dei locali e chiusura di una finestra sul prospetto sud-est .

Nella nuova planimetria catastale dovranno inoltre essere rappresentate le aree esterne annesse e dovrà essere presentato il tipo mappale al Catasto Terreni per la rappresentazione in mappa della piastra di collegamento realizzata e tutt'ora non indicata .

Inoltre le linee di confine del mappale riportate sull'estratto di mappa (v. Allegato 5) non corrispondono allo stato dei luoghi; di conseguenza sarà necessario predisporre una pratica di rettifica dei confini al Catasto Terreni .

1.4 - Confini

L'unità immobiliare nella sua interezza, comprese le aree esterne, così



confina:

- a nord-ovest: con muro di sostegno e terrapieno su Corso Perrone;
- a sud-ovest: con muro di perimetro sulla "via di fuga" condominiale, con vano scala condominiale e vano ascensore, con fabbricato e area esterna distinti con il mappale 965 del Catasto Terreni;
- a sud-est: con muro di perimetro su strada privata distinta con il mappale 914 del Catasto Terreni;
- a nord-est: con fabbricati e area esterna distinti con il mappale 941 del Catasto Terreni .

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

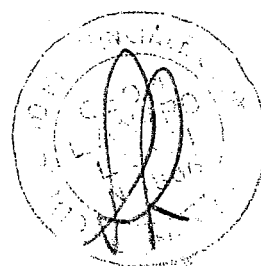
Caratteristiche zona: l'edificio è ubicato nella zona commerciale-industriale di Campi, nel quartiere di Cornigliano, come visibile dalla corografia della zona unita alla presente quale Allegato 6; si tratta di zona dotata di buone infrastrutture e servizi .

Caratteristiche zone limitrofe: l'immobile è situato nelle vicinanze del Porto di Genova e del centro commerciale della Fiumara .

Collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena a circa Km 1 - svincolo autostradale di Genova Aeroporto dista circa km 2 .

3) STATO DI POSSESSO

Una porzione del piano terreno ad uso ufficio, posto al piano terreno lato ovest e il sottostante magazzino, entrambi con accesso dal vano scala da Corso Perrone, risultano utilizzati dalla società :



s.r.l., in forza di contratto di locazione commerciale stipulato con la società
esecutata in data _____ qui unito quale Allegato 7.

Le restanti porzioni di immobile oggetto di stima risultano attualmente non
occupate.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa
coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

- atto unilaterale d'obbligo edilizio in data _____ a rogito notaio
_____, reg. part. n. _____) del _____, a favore di _____
_____, contro _____ e _____
_____, per asservimento di n. 5 posti auto al fine di realizzare
una piastra di collegamento come da progetto n. 182/96;
- atto unilaterale d'obbligo edilizio in data _____ a rogito notaio G.
_____, reg. part. n. 1 _____ del _____, a favore di
_____, contro _____ e _____
_____, per asservimento di aree ad uso parcheggio.

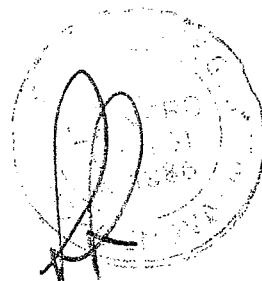
Si osserva che detti asservimenti urbanistici sono inerenti la costruzione della
piastra, la cui superficie è stata ceduta alla _____ con atto Notaio
_____ ep. N. _____ del _____ ed in detto atto sono citati _____.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno

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

4.2.1. Iscrizioni:

- iscrizione ipotecaria volontaria in data _____, reg. part. n. _____, a



favore di _____, contro _____

e _____

- annotazione del _____, part. n. _____) per cancellazione parziale dell'ipoteca riferita ad immobili di proprietà della _____ e _____

▪ iscrizione ipotecaria volontaria in data _____, reg. part. n. _____, a favore di _____, contro _____

el;

- annotazione del _____ reg. part. n. _____ per cancellazione parziale dell'ipoteca riferita ad immobili di proprietà della _____

▪ iscrizione ipotecaria volontaria in data _____, reg. part. n. _____ a favore di _____ s.p.a., contro _____ a., _____

e _____

- annotazione del _____ reg. part. n. _____ per quietanza e conferma;

▪ iscrizione ipotecaria volontaria in data _____, reg. part. n. _____ a favore di _____, contro _____

el

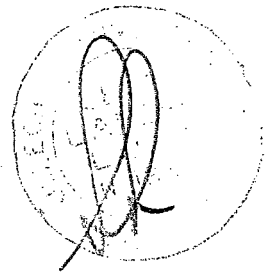
▪ iscrizione ipotecaria legale in data _____, reg. part. n. _____ a favore di _____, contro _____

▪ iscrizione ipotecaria volontaria in data _____, reg. part. n. _____, a favore di _____, contro _____

4.2.2. Pignoramenti

- atto di pignoramento immobili redatto il _____, trascritto in data _____, reg. part. n. _____, a favore di _____

, contro _____



4.2.3. Altre trascrizioni

- sentenza dichiarativa di fallimento redatto in data trascritto in data eg. part. n. a favore di delp.a., contro

Inoltre sono presenti le seguenti due iscrizioni, originariamente in capo alla, e successivamente ridotte con degli annotamenti che le hanno cancellate e di conseguenza non più in capo all'esecutata:

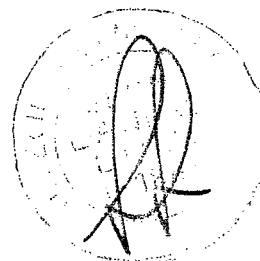
- iscrizione ipotecaria volontaria in data, reg. part. n., a favore di a., controp.a.,
- annotazione del eg. part. n. per cancellazione parziale dell'ipoteca riferita ad immobili di proprietà della e
- iscrizione ipotecaria volontaria in data, reg. part. n., a favore di s.p.a., contro
- annotazione del eg. part. n. per cancellazione parziale dell'ipoteca riferita ad immobili di proprietà della (.....

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. - Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: circa € 3.000,00 per oneri professionista e € 5.164,00 che è il massimo della sanzione per abuso edilizio, rimangono da stabilire l'ammontare degli oneri e delle altre sanzioni che, data la particolarità della pratica, non sono attualmente quantificabili

4.3.2. di conformità catastale: circa € 3.000,00 per oneri professionista e



circa € 200,00 per diritti di presentazione

5) **ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE**

L'amministratore pro tempore del condominio, rispondeva alla specifica richiesta dello scrivente in data 1 _____, compilandola e rispedendola con fax in data _____ (v. Allegato 8) da cui risulta che il debito generale per l'immobile in questione, a tutt'oggi, è così articolato:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 5.780,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 278,83

6) **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

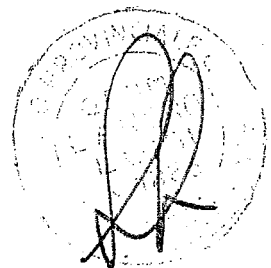
6.1 - Attuali proprietari

Alla società esecutata l'immobile è pervenuto per atto di divisione in data _____ rep. _____, a rogito notaio _____, trascritto a _____ in data _____ reg. part. _____, dalle _____ r.l. e _____

6.2 - Precedenti proprietari

Alle _____ a., (_____ l. € _____
(_____ l'immobile è pervenuto, ciascuno per la propria quota, per atto di compravendita in data _____ rep. _____, a rogito notaio N _____
trascritto a Genova in data _____ reg. part. _____ dalla _____

Alla predetta _____ e la v _____
, l'immobile è pervenuto per atto di compravendita in data _____
rep. _____ a rogito notaio N _____, trascritto a C _____ in data _____



reg. part. 1, dalla s 2.

7) REGOLARITA' EDILIZIA

Per il fabbricato oggetto di stima è stato presentato al Comune di Genova progetto n. 279/77, approvato con concessione n. 1301 del 8.9.1978, per lavori di sopraelevazione del fabbricato uffici e manutenzione e ampliamento del capannone per forno elettrico del reparto acciaierie, nell'ambito dell'ex stabilimento Italsider. Lo scrivente acquisiva copia del predetto progetto di cui si allega solo l'autorizzazione per facilità di collazione (v. Allegato 9); gli elaborati grafici rimangono agli atti della documentazione a mano dello scrivente.

Successivamente è stato presentato progetto n. 182/96, approvato con provvedimento n. 399 del 14.10.1997, per l'esecuzione di una piastra di collegamento tra l'edificio "ex fabbricato Italimpianti" e Corso Perrone, nonché per la realizzazione di un ascensore-montacarichi esterno.

In data 25.1.2000 è stata presentata domanda in sanatoria n. 445/00, approvata con provvedimento n. 309 del 17.4.2002, per il mantenimento di opere eseguite in variante. Lo scrivente acquisiva copia dei predetti progetti di cui si allega solo le autorizzazioni per facilità di collazione (v. Allegato 10); anche in questo caso gli elaborati grafici rimangono agli atti della documentazione a mano dello scrivente.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi (v. planimetria stato attuale Allegato 2) e le planimetrie allegate alle predette pratiche edilizie, si sono riscontrate diverse difformità nella distribuzione interna dei locali di seguito descritte:

- realizzazione di parete divisoria al piano terreno con conseguente creazione di n. 2 locali con accesso indipendente;
- cambio di destinazione d'uso dei predetti locali al piano terreno, da

