

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare vertente tra:

SPA Creditore
procedente
Avv.

G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

RELAZIONE DI STIMA

Conclusioni definitive

A seguire un elenco con le indicazioni riassuntive e schematiche degli elementi decisivi al fine di autorizzare la vendita dell'immobile:

- la quota di proprietà del bene pignorato corrisponde al 100%;
- al momento della redazione della relazione di stima dell'immobile in oggetto risultano le seguenti iscrizioni/trascrizioni:

- **Iscrizione n.15959/1738 del 31/05/2013**

ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num. Rep. 53586/6261 del 29/05/2013 Notaio | sede a Genova



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

Gravante su tutti gli immobili in oggetto (unità negoziale n.1).

Mutuo Importo: Euro 250.000,00

Ipoteca Importo: Euro 500.000,00

a favore di:

Spa con sede a _____, domicilio ipotecario in Via Rovagnati,

1 a _____, C.F. _____

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro:

_____, C.F. _____

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di proprietà per la quota 1/1

- Iscrizione n.29235/3468 del 29/10/2013

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo num. Rep. 3039 del Tribunale di Treviso del 07/10/2013

a favore di:

_____ con sede a _____ domicilio ipotecario c/o Avv. _____

Treviso.

Relativamente all'unità negoziale n.2

Per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro:

_____, C.F. _____

Relativamente all'unità negoziale n.2

Per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Capitale Euro 557.023,67

Ipoteca importo: Euro 600.000,00

- Iscrizione n.4208/625 del 07/02/2018

ipoteca giudiziale derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

num. Rep. 5029/4818 del 06/02/2018



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

a favore di:

Agenzia delle Entrate-Riscossione C.F. _____, con domicilio ipotecario in Via delle Casacchie, 1 - Genova

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro:

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di proprietà per la quota 1/1

1. Trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Trascrizione n. 7265/5484 del 02/03/2018 derivante da Atto Giudiziario-verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Genova - Rep. N. 11858/2017 del 10/01/2018

a favore di:

_____ domicilio ipotecario in Via Rovagnati,

1 a _____ C.F. _____

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro:

C.F. _____

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di proprietà per la quota 1/1

- _____ Srl, eseguita, al momento della redazione della relazione di stima risulta essere proprietaria del bene in oggetto per una quota pari al 100%;

- il valore dei beni in oggetto complessivamente è pari a Euro 47.491,00

Euro 42.426,00+ Euro 5.065,00= Euro 47.491,00

Tale importo è stato ricavato sommando



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

- il valore del complesso immobiliare denominato "ex magazzino da polvere dei Camaldoli": individuato quale unico edificio storico, con impianto distributivo simmetrico rispetto all' accesso centrale, (come individuato nella pratica edilizia esistente), risultante dall'unione delle unità catastali dichiarate negli Atti:
unità immobiliare, distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al foglio 35, mappale 2267, sub. 2,
unità immobiliare civ. 254, distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al foglio 35, mappale 2267, sub. 3

Euro 42.426,00

- il valore dei **terreni** quale sommatoria di:
il **terreno** distinto al NCT del Comune di Genova, al **foglio 25, mapp.430**, qualità 'prato', classe 2, superficie 56are 90ca,
con i seguenti terreni pertinenziali secondari:
Il **terreno** distinto al NCT del Comune di Genova, al foglio 25, mapp.2266, 33ca quale **terreno di pertinenza delle unità immobiliare al foglio 35 mapp. 2266**
Il **terreno** distinto al NCT del Comune di Genova, al foglio 25, mapp.2267, 05are 20ca quale **terreno di pertinenza delle unità immobiliare al foglio 35 mapp. 2267 sub.2 e sub.3**
Il **terreno** distinto al NCT del Comune di Genova, al foglio 25, mapp.1389, 70ca quale **terreno di pertinenza dell'unità immobiliare al foglio 35 mapp. 1389**

Euro 5.065,00

applicando un ribasso del 10% al complesso immobiliare quale incentivo all'acquisto.

Inoltre sono stati decurtati i costi relativi alle spese di cancellazione delle formalità pregiudiziali, di registrazione, (vd. punto 2r) di regolarizzazione catastale ed edilizia (vd. punto 2p), di realizzazione di opere edili necessarie (vd. punto 2q).

Premessa

La sottoscritta Arch. Martina Zappettini iscritta al n°2058 all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova, con studio professionale a Chiavari, in Corso Buenos Aires, 24/11 - 16043



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

– tel/fax 0185/300584, è stata nominata esperta nell'esecuzione citata in epigrafe, e dopo aver prestato giuramento di rito in data 19/04/2018, ha assunto dall'Ill.ma Giudice Ada Lucca l'incarico di eseguire la stima relativamente agli immobili siti nel Comune di *Genova, Via Berghini*:

1. unità immobiliare distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al **foglio 35, mappale 2266**, sub. 1 sub.2, zona cens. 1, cat. A/5, classe 1, vani 5,5, sup. catastale mq.86, Rendita Catastale € 204,52
2. unità immobiliare *civ.* 252, distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al **foglio 35, mappale 2267, sub. 2**, zona cens. 1, cat. A/3, classe 3, vani 8, sup. catastale mq.144, Rendita Catastale € 970,94
3. unità immobiliare *civ.* 254, distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al **foglio 35, mappale 2267, sub. 3**, zona cens. 1, cat. A/3, classe 3, vani 9, sup. catastale mq.151, Rendita Catastale € 1.092,31
4. unità immobiliare distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al **foglio 35, mappale 1389**, zona cens. 1, cat. C/2, classe 6, sup. catastale mq.30, Rendita Catastale € 122,35
5. **Terreno** distinto al NCT del Comune di Genova, al **foglio 25, mapp.430**, qualità 'prato', classe 2, superficie *56are 90ca*, Reddito Agrario € 20,57

i terreni di pertinenza graffati alle unità immobiliari mappali 2267, 2266, 1389:

6. **Terreno** distinto al NCT del Comune di Genova, al *foglio 25, mapp.2267, 05are 20ca*
7. **Terreno** distinto al NCT del Comune di Genova, al *foglio 25, mapp.2266, 33ca.*
8. **Terreno** distinto al NCT del Comune di Genova, al *foglio 25, mapp.1389, 70ca.*

Operazioni peritali

In data 21/05/2018 alle ore 15.30 presso gli immobili oggetto di pignoramento ha avuto luogo in presenza della sottoscritta, del custode di SO.VE.MO e del Sig.



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

proprietario degli immobili in oggetto, l'inizio delle operazioni peritali, ma senza avere avuto la possibilità di accedere all'interno dei civici 252 e 254 per rifiuto da parte della proprietà, di cui al verbale sottoscritto dai presenti **(ALL.7)**.

In data 06/06/2018 alle ore 15.30 presso gli immobili oggetto di pignoramento ha avuto luogo l'accesso all'interno dei civici 252 e 254 in presenza della sottoscritta, del custode di SO.VE.MO di cui al verbale sottoscritto dai presenti **(ALL.7)**.

La scrivente ha proceduto ad effettuare misurazioni con idonei strumenti tecnici e fotografie con macchina digitale **(ALL.8)** al fine della corretta valutazione della consistenza dei luoghi e in vista di un'altrettanta corretta restituzione grafica degli stessi.

La sottoscritta aveva inoltre reperito con la collaborazione del collega di studio la seguente documentazione:

- in data 25/05/2018 si è provveduto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare ad effettuare:

- ispezione ipotecaria contenente iscrizioni e trascrizioni in merito all'immobile oggetto di pignoramento **(ALL.2)**.

- In data 15/05/2018 si è provveduto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Genova - Servizi catastali ad effettuare:

- visura storica dell'immobile in oggetto **(ALL.3)**, comprensiva dell'estratto di mappa catastale e piante catastali **(ALL.3a)**.

- In data 25/05/2018 presso il Comune di Genova, Settore Sportello Unico dell'Edilizia - Ufficio Edilizia Privata, si è proceduto con la richiesta di verificare l'eventuale presenza di pratiche inerenti modifiche e variazioni all'immobile in oggetto. **(ALL.4)**

- In data 19/06/2018 è stato acquisito copia presso lo studio notarile del Notaio dell'Atto di Compravendita (stipulato dal Notaio f in data 24/03/2011, numero di Repertorio 5217/5391, numero Registro Generale 12289, numero Registro Particolare 8378, ratificato per errore materiale e trascritto il 10/06/2011 ai numero Registro Generale 20002, numero Registro Particolare 13840. **(ALL.5)**.

In data 05/07/2018 è stata svolta visura dei progetti presso il Comune di Genova, Settore Sportello Unico dell'Edilizia - Ufficio Edilizia Privata e richiesta l'acquisizione di copia degli stralci essenziali. **(ALL.4 - ALL.4a)**

In data 09/07/2018 è stato verificato e acquisito il contratto di locazione presso l'Agenzia delle



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

Entrate relativo al manufatto mapp.1389 F.35 e al terreno mapp.430 F.25; è stato acquisito anche il comodato d'uso, anche se è stato verificato che non è inerente con gli immobili oggetto di esecuzione. **(ALL.6)**

Confrontando i *documenti* relativi all'immobile in oggetto, prodotti dalla parte procedente, (vd. fascicolo parte procedente), con i documenti visionati e acquisiti dalla sottoscritta consistenti in:

- *visura storica degli immobili al catasto terreni e fabbricati*, presso l'*Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Genova - Servizi catastali*, Visura Online, relativamente agli immobili oggetto di pignoramento,
- certificati ipotecari (n. Rep. 5217/5391, del 24/03/2011, n. Rep. 15959/1738, del 31/05/2013, n. Rep. 29235/3468, del 29/10/2013, n. Rep. 4208/625, del 07/02/2018, n. Rep. 7265/5484, del 02/03/2018), presso l'*Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare*, contenente iscrizioni, trascrizioni, relative agli immobili pignorati, comprensivo dell'attuale proprietà () - soggetto esecutato) ed alla proprietà precedente (()),

si ritiene *completa* la *documentazione* necessaria di cui all'Art.567 c.p.c.

RISPOSTE AI QUESITI

1.a - Individuazione dei beni

Gli immobili in oggetto sono ubicati a *Genova in Via Berghini - zona Camaldoli / San Fruttuoso Alta*. La circoscrizione comunale a cui appartiene l'area in oggetto è Quezzi.

Nel PUC l'area in oggetto ricade nella zona *AC-NI (ambito conservazione del territorio non insediato)*, gli immobili civv.252/254 nella zona *AC-US (ambito conservazione dell'impianto urbano storico)*. Ai sensi del Dgls 42/2004 l'intera area è 'area d'interesse pubblico' quale 'bellezze d'insieme'. L'ubicazione è nel tratto finale collinare di Via Berghini, arteria stradale quale continuazione di Via Donghi nella zona San Fruttuoso, precisamente al disopra dell'Istituto Don Orione (ml.320): dall'area di sosta capolinea del bus 67, la strada prosegue cementata lungo il muro di cinta del Collegio porta all'accesso degli immobili in oggetto, oltre



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

cui si prosegue sterrata per mutare in sentiero verso lo storico Forte Richelieu (415ml.), percorso che collega il Forte con il soprastante Forte Ratti. L'area in oggetto è accessibile mediante un cancello metallico a sud/ovest che si apre su percorso sterrato ovest/est che lambisce le unità immobiliari mappali 266, 1389, 267 sub.2 e sub.3 (F.35); l'area (terreno mappale 430 F.25) per lo più pianeggiante, sistemata a prato, confina a nord ed est con bosco ceduo, a sud il percorso che porta ai Forti di cui sopra, ad ovest con i terreni sui quali insistono il Don Orione (vd. **ALL.3a**).

1.b – identificazione catastale dei beni

I beni in oggetto, percorrendo il sentiero distributivo all'interno della proprietà da ovest ad est sono le seguenti unità immobiliari:

1. unità immobiliare distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al **foglio 35, mappale 2266**, sub. 1 sub.2, zona cens. 1, cat. A/5, classe 1, vani 5,5, sup. catastale mq.86, Rendita Catastale € 204,52
2. unità immobiliare *civ.* 252, distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al **foglio 35, mappale 2267, sub. 2**, zona cens. 1, cat. A/3, classe 3, vani 8, sup. catastale mq.144, Rendita Catastale € 970,94
3. unità immobiliare *civ.* 254, distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al **foglio 35, mappale 2267, sub. 3**, zona cens. 1, cat. A/3, classe 3, vani 9, sup. catastale mq.151, Rendita Catastale € 1.092,31
4. unità immobiliare distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al **foglio 35, mappale 1389**, zona cens. 1, cat. C/2, classe 6, sup. catastale mq.30, Rendita Catastale € 122,35
5. **Terreno** distinto al NCT del Comune di Genova, al **foglio 25, mapp.430**, qualità 'prato', classe 2, superficie 56are 90ca, Reddito Agrario € 20,57
6. **Terreno** distinto al NCT del Comune di Genova, al foglio 25, mapp.2267, 05are 20ca.
7. **Terreno** distinto al NCT del Comune di Genova, al foglio 25, mapp.1389, 70are.
8. **Terreno** distinto al NCT del Comune di Genova, al foglio 25, mapp.2266, 33are.

Le unità 6., 7., 8. sopra indicati risultano più esattamente quali terreni di pertinenza graffiati alle unità immobiliari mappali 2267, 2266, 1389:



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

Si fa presente che in mappa è segnalato ed effettivamente esistente un manufatto a pianta quadrata nel terreno mapp.430 posto tra le unità mapp.2266 e mapp.1389, da non considerare ai fini di valutazione in quanto di consistenza irrilevante. (vd foto **ALL.8**). Così gli altri manufatti di piccola entità, uno posto nel terreno mapp.430 ad est del mapp.2267 sub.3, gli altri all'interno del terreno di pertinenza del mapp.2267 sub.2 e sub.3, attualmente *non risultano esistenti* e comunque irrilevanti ai fini di stima valutativa.

1.c - segnalazione delle pratiche

La sottoscritta ha verificato in loco che gli immobili in oggetto, a parte il terreno individuato al mapp.430, F.25, non corrispondono come consistenza e funzioni alle indicazioni delle visure catastali, per cui occorre un aggiornamento catastale per le unità seguenti.

L'unità immobiliare 1 dell'elenco sopra, foglio 35, mappale 2266, risulta attualmente in realtà un *rudere*, privo non solo dei requisiti abitativi, ma anche di buona parte di perimetrazione muraria, per cui è necessaria la variazione catastale da cat. A/5 (abitazione di tipo ultrapopolare), vani 5,5, rendita Euro 204,52 a cat.F/2, 'unità collabente', di nessun valore, quindi con rendita di Euro 0,00, comprensiva di pratica DOCFA.

Le unità immobiliari 2 e 3, foglio 35, mappale 2267 sub.2 e sub.3, distinte ai civici 252 e 254 si presentano entrambi quali locali unici, risultando privi dei componenti edilizi distributivi impiantistici e di finitura all'interno necessari alla funzione abitativa, così come indicato nelle visure catastali. Si fa presente che l'accatastamento delle stesse unità risalgono anch'esse al 2011, con indicate partizioni interne e categoria di appartenenza - cat. A/3 non corrispondenti allo stato originario e quindi autorizzato del complesso edilizio, quale "ex magazzino da polvere dei Camaldoli": è necessaria pertanto una variazione catastale da cat. A/3 (abitazione di tipo economico), a cat. C/2 (magazzino e locale di deposito), comprensiva di pratica DOCFA.

L'unità immobiliare 4 dell'elenco sopra, foglio 35, mappale 1389, risulta in realtà a livello edilizio tettoia aperta su un lato, ma costituendo in ogni caso un volume, è assimilabile alla categoria C/2 (magazzino e locale di deposito). Si fa presente tuttavia che l'accatastamento di detta unità è stato fatto nel 2011 a seguito di realizzazione dello stesso non autorizzata dal Comune di Genova, tra il giugno e luglio del 2011, come si evince dalla successione delle foto



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

aeree di 'Google maps', in cui si osserva come sia nel 2007 e a giugno del 2011 non compare realizzazione dello stesso, mentre appare nella foto aerea del luglio 2011.

1.d – segnalazione delle pratiche

Ai fini della vendita le pratiche di cui sopra non sono strettamente indispensabili in quanto le stesse potranno essere redatte dall'aggiudicatario.

1.e – verifica della regolarità dei beni

Inquadramento territoriale/urbanistico – vincoli paesaggistici dei beni in oggetto

L'area in oggetto a livello insediativo nel **PTCP** è in zona ANI-MA (aree non insediate a regime normativo di mantenimento).

A livello del **PUC** (Piano urbanistico comunale) vigente l'area ricade nella **zona AC-NI (ambito di conservazione del territorio non insediato)** in cui

"non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona"

"per il patrimonio edilizio di valore storico testimoniale sono consentiti esclusivamente interventi di restauro filologico",

"Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale...",

tranne che le unità immobiliari al F.35 mapp. 2267 sub.2 civ.252 e sub.3 civ.254,

zona AC-US-1 (ambito di conservazione dell'impianto urbano storico), in cui

"non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona"

"Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale...",

Tali prescrizioni ed interventi consentiti sono limitati in modo più restrittivo dai vincoli paesaggistici seguenti



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

I beni in oggetto sono soggetti ai seguenti **vincoli paesaggistici**:

relativamente all'intera area oggetto di esecuzione immobiliare

- Decreto 19/01/1958 per 'bellezze d'insieme' in cui è contenuta la "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona di Forte Santa Tecla e di Via Berghini sita nell'ambito del Comune di Genova S. Martino di Albaro"
- DLGS 42 del 2004 per 'area di notevole interesse pubblico' (capo II - Art. 136, comma 1 - immobili ed aree di notevole interesse pubblico)

relativamente a porzione del terreno mapp.430 F. 25, oggetto di esecuzione immobiliare

- DLGS 42 del 2004 per 'area tutelata per legge, territorio coperto da foreste e boschi' (capo II - Art. 142, comma 1 - lettera g)

Il terreno mapp.430 F.25 (vd.CDU **ALL.4a**) è individuato nella tavola del Livello paesaggistico Puntuale all'interno del 'Parco dei Forti E', solo una minima parte rientra nella zona SIS-S (servizi pubblici)

Dal punto di vista urbanistico i beni risultano regolari

Dal punto di vista edilizio:

l'unità 1, risulta quale rudere derivante da immobile testimoniato in pianta catastale del 1939 quale 'casa del guardiano della polveriera', quindi edificio autorizzato in quanto 'ante 1967'. Essendo tuttavia attualmente unità collabente, priva di copertura e caratteristiche di agibilità, e quindi di nessun valore, risulta quale bene 'non consistente' e quindi non valutabile ad oggi. Dal punto di vista edilizio tuttavia potrà essere eventualmente essere oggetto di "restauro filologico", e "Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale...", come indicato dalla normativa del PUC zona AC-NI, (funzioni ammesse principali: agricoltura e allevamento / funzioni complementari: servizi ad uso pubblico, residenza, agriturismo, connettivo urbano,



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

depositi, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili) in cui l'immobile in oggetto ricade, quindi conservato nelle sue caratteristiche tipologiche, costruttive e architettoniche, anche con destinazione d'uso abitativa, data la testimonianza dei documenti catastali.

Le unità 2 e 3, sono assimilabili per tipologia, dimensioni e destinazioni d'uso: dall'Atto Notarile di compravendita (**ALL. 5**), - Rep. N. 52176/5391 del 24/03/2011 tra (_____ e e _____ - Notaio _____ - risulta che le due unità, distinte nei documenti catastali, ma facenti parte di *unico corpo edilizio*, in quanto costituiti da unica muratura perimetrale e unica copertura, corrispondono alla 'polveriera', sorvegliata dal guardiano, che alloggiava nell'unità 1, di cui sopra (F.35 mapp. 2266), infatti sono denominate quale "**Ex magazzino da polvere dei Camaldoli**".

Le unità 1 e 2 quindi potranno essere *mantenute nel loro stato attuale effettivo*, adibiti quindi a 'magazzino/deposito', ma non convertiti ad abitazione, come risulta erroneamente dai documenti catastali, redatti solo nel 2011, non corrispondenti alla loro funzione né originaria né attuale.

Inoltre essendo l'area di sedime soggetta ai vincoli paesaggistica di cui al *Decreto 19/01/1958* e al *DLGS 42 del 2004* e alla normativa del PUC quale *zona AC-US-1* (funzioni principali: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, uffici, strutture di vendita / funzioni complementari: depositi), potrà essere *conservato nella sua funzione e nelle sue caratteristiche tipologiche costruttive architettoniche*.

L'unità 4, come si evince dagli aerofotogrammetrici risalenti al 2007, a giugno del 2011, a luglio del 2011 (**ALL. 8a**), il *manufatto edilizio* attuale, tettoia aperta su di un lato, accatastato quale magazzino/deposito, risulta **non autorizzato** dal Comune di Genova né ammesso quale edificio realizzato 'ante 1967', in quanto si desume che lo stesso sia stato *costruito tra giugno e luglio del 2011*; pertanto, essendo l'immobile soggetto ai vincoli paesaggistici *Decreto 19/01/1958* e *DLGS 42 del 2004*, alla normativa del PUC *zona AC-NI*, non potrà essere sanato mediante pratica edilizia in quanto la zona non può essere oggetto di nuove costruzioni.

Si fa presente (vd. **punto 2d**) che il *manufatto in oggetto abusivo è stato oggetto di locazione tra la proprietà la _____ e l' _____ il legale rappresentante delle quali è lo stesso _____*, mediante contratto di locazione registrato il 01/06/2012, a partire dalla stessa data fino al 31/05/2018, (quindi scaduto), contratto



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

comprensivo anche del terreno F.25 mapp.430. (**ALL.6**)

I terreni:

5. Terreno distinto al NCT del Comune di Genova, al foglio 25, mapp.430, qualità 'prato', classe 2, superficie 56are 90ca, Reddito Agrario € 20,57
6. Terreno distinto al NCT del Comune di Genova, al foglio 25, mapp.2267, 05are 20ca.
7. Terreno distinto al NCT del Comune di Genova, al foglio 25, mapp.1389, 70ca.
8. Terreno distinto al NCT del Comune di Genova, al foglio 25, mapp.2266, 33ca.

Risultano regolari in quanto non oggetto di alcuna modifica sostanziale.

1.e – formazione di uno o più lotti

Essendo la consistenza degli immobili concentrata nelle unità individuate al *foglio 35, mappale 2267 sub.2 e sub.3*, distinte ai *civici 252 e 254*, (non considerando la tettoia attigua, *foglio 35, mappale 1389*, in quanto oggetto di *abuso edilizio*) costituenti un unico nucleo edilizio, per storicità dello stesso, tipologia, distribuzione, accessibile unicamente dal *terreno al foglio 25, mapp.430*,

essendo quest'ultimo, prevalentemente ad un solo livello, di valore molto modesto se disgiunto dagli immobili in oggetto, in quanto a bosco ceduo o a prato privo di qualunque indice di fabbricabilità, risulta ragionevole, ai fini della vendita, considerare l'insieme delle unità di cui sopra quale unico lotto.

RELAZIONE DI STIMA

2.a – Elencazione ed individuazione dei beni

I beni in oggetto, percorrendo il sentiero distributivo all'interno della proprietà da ovest ad est sono le seguenti unità immobiliari:

1. *unità immobiliare* distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al *foglio 35, mappale 2266*, sub. 1 sub.2, terreno graffiato di mq.86, *Via Berghini* (numero civico mancante)
L'unità in oggetto è 'unità collabente', un rudere di un manufatto di tipologia rurale, ubicato in prossimità dell'accesso al lotto, a nord-ovest del percorso sterrato di ingresso, quale "casa del guardiano della Polveriera". (vd



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

documentazione fotografica **ALL.8 -ALL.8a**), all'interno del terreno F.25 mapp.430.

- Il terreno distinto al NCT del Comune di Genova, al foglio 25, mapp.2266, 33ca quale terreno di pertinenza delle unità immobiliare al foglio 35 mapp. 2266

2. *unità immobiliare*, distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al foglio 35, mappale 2267, sub. 2, terreno graffato di mq.144, Via Berghini civ. 252

L'unità in oggetto è un manufatto di tipologia *deposito/magazzino*, che forma unico complesso edilizio con il civ.254 a fianco. Il manufatto nel complesso è assimilabile per le caratteristiche costruttive all'unità collabente (unità 1), di carattere militare nella sua funzione originaria. L'accesso, è situato lungo il percorso esterno di collegamento sul fronte principale a nord-ovest, a fianco dell'accesso principale all'edificio (civ.254), confina a nord-est con il distacco dal civ.254 (foglio 35, mappale 2267, sub. 3), a sud-est con il terreno mapp.430 F.25, a sud-ovest con la tettoia (foglio 35, mappale 1389. (vd documentazione fotografica **ALL.8 -ALL. 8a**)

3. *unità immobiliare*, distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al foglio 35, mappale 2267, sub.3, terreno graffato di mq.151, Via Berghini civ. 254

L'unità in oggetto è un manufatto di tipologia *deposito/magazzino* che forma unico complesso edilizio con il civ.252 a fianco. Il manufatto nel complesso è assimilabile per le caratteristiche costruttive all'unità collabente (unità 1), di carattere militare nella sua funzione originaria.

L'accesso, quale varco principale dell'edificio complessivo, è situato lungo il percorso esterno di collegamento sul fronte principale a nord-ovest, a metà del muro perimetrale, confina a sud-ovest con il distacco dal civ.252 (foglio 35, mappale 2267, sub.2), a nord-est e a sud-est con il terreno mapp.430 F.25 mappale 1389. (vd documentazione fotografica **ALL.8 -ALL. 8a**)

- Il terreno distinto al NCT del Comune di Genova, al foglio 25, mapp.2267, 05are20ca quale terreno di pertinenza delle unità immobiliare al foglio 35 mapp. 2267 sub.2 e sub.3

4. *unità immobiliare* distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al foglio 35, mappale 1389, Via Berghini (numero civico mancante)



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

L'unità in oggetto è una tettoia aperta su un lato verso nord verso area di pertinenza graffata, assimilabile a magazzino/deposito in quanto chiuso su tre lati e quindi volume, adiacente a est con la muratura perimetrale del civ.252 (foglio 35, mappale 2267 sub.2), a ovest prospiciente l'area di pertinenza graffata ubicato, a sud verso il terreno mapp.430 F.25.

(vd documentazione fotografica **ALL.8 - ALL.8a**).

- Il terreno distinto al NCT del Comune di Genova, al foglio 25, mapp.1389, 70ca quale terreno di pertinenza dell'unità immobiliare al foglio 35 mapp. 1389

5. Il terreno individuato al NCT del Comune di Genova, al foglio 25, mapp.430, qualità 'prato', classe 2, superficie 56are90ca, su cui insistono i sedimi degli immobili di cui sopra, è unica area prevalentemente sistemata a prato o sterrato, mentre un'esigua striscia di terreno, confinante a nord-ovest con mapp.429 e mapp.433 è a bosco ceduo. Il terreno confina a sud-est con percorso comunale tra i mappali 429, 428 e 527, a sud con Via Berghini, a nord-est con i terreni mappali 438, 440, 442.

2.b – Descrizione complessiva e sintetica dei beni

I beni in oggetto sono ubicati nella zona di Genova denominata Camaldoli, zona San Fruttuoso Alta, circoscrizione Quezzi. Il sito in cui s'impostano i sedimi dei fabbricati è collinare, a prato e a bosco ceduo, sopra i 320m. di altezza, già al di sopra del territorio urbanizzato.

L'area è accessibile da ultimo tratto di Via Berghini carrabile fino alla zona di accesso e per meno di un km. fino al crocevia con Via della Costa di Chiappeto, da cui ha inizio un sentiero che porta al Forte Richelieu e al Forte Ratti. La zona in oggetto e limitrofa non sono servite da esercizi commerciali e pubblici, dislocati nel primo tratto di Via Berghini zona San Fruttuoso bassa, a due/tre Km. circa di distanza, mentre è servita nel trasporto pubblico in quanto l'area sottostante di ingresso al Complesso Don Orione, è capolinea del bus 67 che parte da Piazza Martinez San Fruttuoso.

2.c – Descrizione analitica dei beni



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

1. *unità immobiliare* distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al *foglio 35, mappale 2266, sub. 1 sub.2, mq.86*

L'unità in oggetto, senza numero civico, è un *rudere* di un manufatto costruito nelle sue porzioni murarie perimetrali in pietra a spacco secondo le tecniche costruttive tradizionali locali rurali, di modeste dimensioni a pianta quasi quadrata m. (6,00 x 5,20), risalente con certezza al 1939, come si evince dalla pianta catastale (vd. **ALL.3a**), quale "*casa del guardiano della Polveriera*", funzione che corrisponde alle unità 2267 sub.2 e sub.3 come si evince dall'atto notarile di compravendita, in cui lo stesso è denominato "*Ex magazzino da polvere dei Camaldoli...*". Dato il tipo di costruzione muraria risalente al secolo scorso o anche precedente, è anche possibile che precedentemente avesse fatto parte di edificio collegato funzionalmente al Forte Richelieu soprastante o che fosse stato un già manufatto di tipo rurale non abitativo destinato successivamente ad abitazione (documentazione fotografica - vd. **ALL.8**)

Attualmente il manufatto è privo della copertura, presumibilmente in origine realizzata con struttura lignea e manto in lastre di pietra, mentre i muri perimetrali non sono completi nelle porzioni più alte. La fondazione è di tipo continua, ovvero costituita dalla muratura perimetrale portante che scende con sezione ampliata. Attualmente l'immobile è privo di qualunque partizione interna.

Si fa presente che le bucatore presenti sui muri perimetrali non corrispondono a quelle indicate nella pianta catastale: infatti sul prospetto sud-est è presente un varco in posizione centrale ad arco ribassato, anziché un'apertura d'ingresso e una finestra affiancata, mentre a nord-est ora è presente un'apertura squadrata, mancante nella pianta catastale.

Si presume che siano state eseguite varianti costruttive in corso d'opera non ufficializzate successivamente, com'era di prassi nella prima metà del secolo scorso.

In mappa è tratteggiato il sedime di un piccolo manufatto, presumibilmente corrispondente a un piccolo locale ad uso deposito.

2. *unità immobiliare*, distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al *foglio 35, mappale 2267, sub. 2, terreno graffato di mq.144, Via Berghini civ. 252*
3. *unità immobiliare*, distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al *foglio 35, mappale 2267, sub.3, terreno graffato di mq.151, Via Berghini civ. 254*



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

Le unità in oggetto sono da considerarsi assimilabili dal punto di vista costruttivo e tipologico in quanto le due unità sono unite da una medesima muratura esterna perimetrale e da una stessa copertura. Infatti come si evince dall'Atto Notarile di Compravendita le due unità formano l'"Ex magazzino dal polvere dei Camaldoli", (presentando al momento dell'Atto un solo civico il 254). Questa individuazione e dicitura è confermata nella pratica edilizia esistente (ALL. 4) in cui l'edificio non è suddiviso in realtà in due unità distinte, ma è inteso correttamente quale costruzione unitaria con accesso unico e in posizione centrale, come si evince anche dagli elaborati grafici.

Quindi si considera il complesso edilizio formato dalle unità mapp.2267 sub.2 e sub.3 in modo unitario quale unico manufatto di tipologia a deposito/magazzino.

Trattasi di edificio risalente con certezza ai primi del secolo scorso utilizzato come deposito di polvere da sparo e magazzino militare durante la Prima e la Seconda guerra mondiale, ma, come si legge anche nella relazione allegata alla richiesta di Autorizzazione paesaggistica, facente parte della pratica edilizia SCIA - ("*Ricostruzione copertura del Forte Richelieu - Via P.Berghini, 254 V.V. Quezzi*" (prat. N. 1328/12 del 05/03/12 - progettista Geom.

è possibile che risalga anche "...alla fine del XVII secolo con finalità prettamente militari, in quanto deposito appunto delle polveri e degli esplosivi per le fortificazioni presenti nella zona"; infatti l'edificio in oggetto è nelle strette vicinanze del Forte Richelieu soprastante. Nella stessa relazione si legge successivamente, a titolo informativo, anche se non rilevante in quanto non provato da documenti specifici, che... "*nei primi del '900 la struttura, ormai non più utilizzata per uso militare, veniva riconvertita, in maggior parte ad uso residenziale, ospitando anche famiglie sfollate durante i conflitti mondiali....Negli anni '80 a seguito dell'occupazione abusiva da parte di alcune famiglie di nomadi, durante un'operazione di sgombero da parte delle forze dell'ordine, gli occupanti hanno appiccato un incendio che ha distrutto completamente la copertura*".

Il complesso edilizio a pianta rettangolare il cui sedime è disposto con asse principale est-ovest, presenta misure complessive lorde di ml. (34.50x14.50)= mq.500.25 e ha un impianto planimetrico simmetrico rispetto all'asse centrale nord-sud, su cui s'impone un distacco di larghezza ml.2,00 tra le due unità civ.252 e civ.253.

L'involucro esterno arrotondato sui quattro angoli perimetrali forma un intercapedine ad anello di larghezza variabile tra ml.175 a nord e ml.215 a sud a contenere i due locali simmetrici interni. L'accesso al civ.252 è aperto sul muro perimetrale circa a metà rispetto alla costruzione



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

interna all'intercapedine, *l'accesso al civ.254* è aperto invece in posizione simmetrica rispetto all'asse centrale nord-sud, *quale varco originario principale*.

La copertura si presenta a due falde a coprire l'intero corpo di fabbrica comprendendo quindi le due unità immobiliari.

Attualmente gli spazi relativi sono privi di partizioni interne distributive, tranne che per la tramezza divisoria all'interno dell'intercapedine lato sud in corrispondenza della muratura perimetrale ad est dell'unità civ.252.

La muratura di spessore cm.50, sia esterna che interna, è realizzata in pietra a spacco di pezzatura irregolare, disposta a corsi orizzontali, *avente un'altezza minima sui lati nord e sud di ml.3,46 e un'altezza massima al colmo di ml. 6,40; l'altezza media netta risulta quindi ml.4,93*. La struttura della copertura è di tipo provvisoria, composta da elementi in ferro, per lo più tubi innocenti da cantiere e tavole in legno, evidentemente realizzata in tempi recenti, staccata dalla muratura perimetrale.

La fondazione del complesso edilizio, data la muratura perimetrale portante, è di tipo continuo, ovvero costituita dalla muratura medesima di sezione maggiore rispetto alla porzione in elevazione. Alcune limitate porzioni murarie sono realizzate in mattoni: le riquadrature delle aperture e alcune parti del muro perimetrale del corpo interno.

Le aperture originali disposte lungo i muri perimetrali dei due corpi interni, riquadrate da una piattabanda superiore in laterizio ad arco ribassato, sono ancora conservate, così come le due aperture circolari, una sul lato est, e l'altra sul lato ovest, sotto il colmo. Rispetto all'assetto originario, è stata tamponato il varco centrale sulla parete esterna ovest, mentre è ancora presente il varco centrale sulla parete esterna perimetrale est. Sono presenti nel distacco centrale lungo i fronti interni principali due aperture originarie di accesso all'intercapedine.

L'apertura distinta con il civ.252, a fianco all'ingresso principale, infatti non presenta la piattabanda originaria caratteristica delle aperture originarie.

Relativamente al corpo distinto con il *civ.252*, a sud, all'interno dell'intercapedine rimane la traccia della demolizione del corpo in aderenza alle pareti perimetrali corrispondente sulla pianta catastale del locale indicato come W.C.; attualmente contro la parete ovest è situato un *soppalco di dimensioni ml. (8,64x6,40) di H. netta ml.3,00*, realizzato evidentemente recentemente, con tubi innocenti e impalcato ligneo, accessibile mediante scala in ferro di larghezza ml.1,05 disposta lungo il lato sud.



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

In corrispondenza dell'accesso civ.252, nella parete interna parallela a quella perimetrale è stata ampliata un'apertura esistente, allargandola mediante demolizione grezza fino ad ottenere un varco di ml.2,50. Anche nel distacco sulle pareti murarie est ed ovest i varchi originari sono stati allargati mediante demolizioni della muratura.

Il complesso immobiliare è privo degli impianti sanitario ed elettrico.

Lo stato dei luoghi risulta complessivamente molto degradato e alterato al suo interno rispetto alla sua fisionomia architettonica originaria.

4. *unità immobiliare* distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al foglio 35, mappale 1389, Via Berghini (numero civico mancante)

L'unità in oggetto risulta quale *tettoia* aperta sul lato nord sull'area di pertinenza adiacente al percorso esterno distributivo, il lato ovest confina con l'area di pertinenza, il lato sud confina con il terreno mapp.430 F.25, il lato est è in aderenza con il muro perimetrale dell'unità civ.252 mapp.2267 sub.2 F.35, di cui da considerarsi pertinenza. La tettoia, essendo chiusa su tre lati dal punto di vista edilizio e catastale è da considerarsi volume e quindi assimilabile alla tipologia di *magazzino/deposito*.

La tettoia a pianta rettangolare al netto dei muri perimetrali ha dimensioni pari a ml. (4,00x7,80) = mq.31,20.

La superficie commerciale del manufatto è pari a ml. (4,12x8,04)= mq.33,12 (= sup. lorda)

La tettoia è realizzata in blocchi di cemento di spessore cm.12 sui lati est e sud per *un'altezza minima netta di ml.3,25 ad est e un'altezza massima netta di ml.3,60*, mentre il muro ad ovest corrisponde con il muro perimetrale dell'unità adiacente. Sulla pianta catastale è indicata erroneamente un'altezza interna di ml.4,20. La copertura è piana con lieve pendenza verso est per il deflusso delle acque. La struttura della copertura è di tipo 'temporaneo', non a norma secondo la normativa vigente in materia statico-strutturale ed edilizia in quanto l'orditura strutturale è composta da 'tubi innocenti' sormontata da un tavolato di legname grezzo coperto da un telo in plastica. Sul muro est c'è un'apertura di larghezza cm.100. All'interno il piano di calpestio in corrispondenza della tettoia è coperto da un sottile strato cementizio ed è privo di partizioni interne. La qualità molto modesta del materiale costruttivo e le modalità costruttive e strutturali della copertura evidenziano un manufatto di scarsa qualità in tutte le sue parti e inadeguatezza strutturale e funzionale. Il manufatto si poggia sul terreno mediante un cordolo



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

di fondazione. Attualmente è utilizzata come deposito per materiali e macchinari edili.

5. Il terreno individuato al NCT del Comune di Genova, al foglio 25, mapp.430, qualità 'prato', classe 2, superficie 56are90ca, su cui insistono i sedimi degli immobili di cui sopra e relative aree di pertinenza è prevalentemente sistemata a sterrato nella porzione in piano che distribuisce alle unità immobiliari: attualmente l'area è occupata in modo sparso da materiale di cantiere (lamiere, tubi innocenti, materiali da costruzione, ecc.), da una baracca di cantiere e altro manufatto in legno perimetrato da lamiere e tubi innocenti, poste frontalmente al lato principale delle unità civv. 252 e 254 (F.35 mapp. 2267, sub. 2 e sub.3). La porzione sottostante di terreno a quota più bassa, confinante a nord-ovest con mapp.429 e mapp.433 è sistemata a bosco ceduo.

2.d – Stato di possesso degli immobili

Tutte le unità immobiliari e tutti i terreni in oggetto risultano di **piena proprietà di**
con sede a Genova, , iscritta al REA della camera di
Commercio di Genova al numero numero di iscrizione al Registro
delle Imprese di Genova, Amministratore Unico e Legale rappresentante il Sig.

(Vd. **Atto di compravendita del 24/03/2011 rep n. 5217/5391 –**

**Trascrizione il 12/04/2011 Reg.Gen. 12289 Reg.Part. 8378 con successiva
rettifica, rep n. 20002/13840 – ALL. 5).**

1. **unità immobiliare** distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al foglio 35,
mappale 2266, sub. 1 sub.2, mq.86:

Essendo un rudere, l'immobile risulta attualmente abbandonato quindi non fruito.

2. **unità immobiliare**, distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al foglio 35,
mappale 2267, sub. 2, terreno graffato di mq.144, Via Berghini civ. 252

3. **unità immobiliare**, distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al foglio 35,
mappale 2267, sub.3, terreno graffato di mq.151, Via Berghini civ. 254

risultano fruite quale magazzini/depositi dalla stessa proprietà.



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

4. *unità immobiliare* distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al *foglio 35*, *mappale 1389, Via Berghini* (numero civico mancante).

Il manufatto in oggetto abusivo è stato oggetto di locazione tra la proprietà (Società _____ Srl) e _____, il legale rappresentante delle quali è lo stesso _____, mediante contratto di locazione registrato il 01/06/2012, a partire dalla stessa data fino al 31/05/2018, quindi scaduto, contratto comprensivo anche del terreno F.25 mapp.430. Il terreno distinto al NCT del Comune di Genova, al foglio 25, mapp.1389, 70are, essendo di pertinenza dell'immobile, rientra di conseguenza nel contratto di locazione (**ALL.6**).

5. Il *terreno* individuato al NCT del Comune di Genova, al *foglio 25, mapp.430*, qualità 'prato', classe 2, superficie 56are90ca, risulta oggetto di locazione tra la proprietà, (Società _____ Srl) e _____ il legale rappresentante delle quali è lo stesso _____, mediante contratto di locazione registrato il 01/06/2012, a partire dalla stessa data fino al 31/05/2018 (contratto scaduto) (**ALL.6**).

2.e – Esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri giuridici

Relativamente a tutte le unità immobiliari in oggetto:

1. **domande giudiziali**- nessuna
2. **atti di asservimento urbanistici** - nessuno
3. **convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge** - nessuno
4. **altri pesi o limitazioni d'uso** - nessuno
5. **iscrizioni – formalità pregiudizievoli (ALL.2):**

- **Iscrizione n.15959/1738 del 31/05/2013**

ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num. Rep. 53586/6261 del 29/05/2013 Notaic _____ sede a Genova

Gravante su tutti gli immobili in oggetto (unità negoziale n.1).

Mutuo Importo: Euro 250.000,00

Ipoteca Importo: Euro 500.000,00



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

a favore di:

Spa con sede a Desio (MI), domicilio ipotecario in

1 a _____, C.F. (

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro:

_____ con sede a Genova, _____, C.F. (

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di proprietà per la quota 1/1

- **Iscrizione n.29235/3468 del 29/10/2013**

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo num. Rep. 3039 del Tribunale di Treviso del 07/10/2013

gravante su:

1. unità immobiliare distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al *foglio 35, mappale 2266, sub. 1 sub.2, zona cens. 1, cat. A/5, classe 1, vani 5,5, sup. catastale mq.86, Rendita Catastale € 204,52*
2. unità immobiliare *civ. 252*, distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al *foglio 35, mappale 2267, sub. 2, zona cens. 1, cat. A/3, classe 3, vani 8, sup. catastale mq.144, Rendita Catastale € 970,94*
3. unità immobiliare *civ. 254*, distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al *foglio 35, mappale 2267, sub. 3, zona cens. 1, cat. A/3, classe 3, vani 9, sup. catastale mq.151, Rendita Catastale € 1.092,31*
4. unità immobiliare distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al *foglio 35, mappale 1389, zona cens. 1, cat. C/2, classe 6, sup. catastale mq.30, Rendita Catastale € 122,35*
5. Terreno distinto al NCT del Comune di Genova, al foglio 25, mapp.430, qualità 'prato', classe 2, superficie 56are 90ca, Reddito Agrario € 20,57
(facenti parte dell'unità negoziale n.2)

(Non sono oggetto invece di ipoteca giudiziale i terreni pertinenziali:

Il terreno distinto al NCT del Comune di Genova, al foglio 25, mapp.2266, 33ca quale terreno di pertinenza delle unità immobiliare al foglio 35 mapp. 2266



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

Il terreno distinto al NCT del Comune di Genova, al foglio 25, mapp.2267, 05are20ca quale terreno di pertinenza delle unità immobiliare al foglio 35 mapp. 2267 sub.2 e sub.3

Il terreno distinto al NCT del Comune di Genova, al foglio 25, mapp.1389, 70ca quale terreno di pertinenza dell'unità immobiliare al foglio 35 mapp. 1389)

a favore di:

Spa con sede a Roma domicilio ipotecario c/o Avv.

Treviso.

Relativamente all'unità negoziale n.2

Per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro:

con sede a Genova, Via () C.F. ()

Relativamente all'unità negoziale n.2

Per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Capitale Euro 557.023,67

Ipoteca importo: Euro 600.000,00

- **Iscrizione n.4208/625 del 07/02/2018**

ipoteca giudiziale derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

num. Rep. 5029/4818 del 06/02/2018

gravante su:

1. unità immobiliare distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al *foglio 35, mappale 2266*, sub. 1 sub.2, zona cens. 1, cat. A/5, classe 1, vani 5,5, sup. catastale mq.86, Rendita Catastale € 204,52
2. unità immobiliare *civ. 252*, distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al *foglio 35, mappale 2267, sub. 2*, zona cens. 1, cat. A/3, classe 3, vani 8, sup. catastale mq.144, Rendita Catastale € 970,94
3. unità immobiliare *civ. 254*, distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al *foglio 35, mappale 2267, sub. 3*, zona cens. 1, cat. A/3, classe 3, vani 9, sup. catastale mq.151, Rendita Catastale € 1.092,31
4. unità immobiliare distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al *foglio 35, mappale 1389*, zona cens. 1, cat. C/2, classe 6, sup. catastale mq.30, Rendita Catastale € 122,35



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

5. Terreno distinto al NCT del Comune di Genova, al foglio 25, mapp.430, qualità 'prato', classe 2, superficie 56are 90ca, Reddito Agrario € 20,57

(facenti parte dell'unità negoziale n.1)

(Non sono oggetto invece di ipoteca giudiziale i terreni pertinenziali:

Il terreno distinto al NCT del Comune di Genova, al foglio 25, mapp.2266, 33caquale terreno di pertinenza delle unità immobiliare al foglio 35 mapp. 2266

Il terreno distinto al NCT del Comune di Genova, al foglio 25, mapp.2267, 05are 20ca quale terreno di pertinenza delle unità immobiliare al foglio 35 mapp. 2267 sub.2 e sub.3

Il terreno distinto al NCT del Comune di Genova, al foglio 25, mapp.1389, 70ca quale terreno di pertinenza dell' unità immobiliare al foglio 35 mapp. 1389)

a favore di:

Agenzia delle Entrate-Riscossione C.F. 13756881002, con domicilio ipotecario in Via delle Casaccie, 1 - Genova

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro:

Srl con sede a Genova, Via _____ C.F. _____

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di proprietà per la quota 1/1

6. **Trascrizioni** di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Trascrizione n. 7265/5484 del 02/03/2018 derivante da Atto Giudiziario-verbale di **pignoramento** immobili

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Genova – Rep. N. 11858/2017 del 10/01/2018

a favore di:

Spa con : _____), domicilio ipotecario in Via _____

C.F. _____

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di proprietà per la quota 1/1



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

Contro:

r/ con sede a Genova, Via (

C.F. (

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di proprietà per la quota 1/1

- unità immobiliare distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al *foglio 35, mappale 2266, sub. 1 sub.2*, zona cens. 1, cat. A/5, classe 1, vani 5,5, sup. catastale mq.86, Rendita Catastale € 204,52
 - unità immobiliare *civ. 252*, distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al *foglio 35, mappale 2267, sub. 2*, zona cens. 1, cat. A/3, classe 3, vani 8, sup. catastale mq.144, Rendita Catastale € 970,94
 - unità immobiliare *civ. 254*, distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al *foglio 35, mappale 2267, sub. 3*, zona cens. 1, cat. A/3, classe 3, vani 9, sup. catastale mq.151, Rendita Catastale € 1.092,31
 - unità immobiliare distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al *foglio 35, mappale 1389*, zona cens. 1, cat. C/2, classe 6, sup. catastale mq.30, Rendita Catastale € 122,35
 - Terreno distinto al NCT del Comune di Genova, al foglio 25, mapp.430, qualità 'prato', classe 2, superficie 56are 90ca, Reddito Agrario € 20,57
 - Il terreno distinto al NCT del Comune di Genova, al foglio 25, mapp.2266, 33ca
 - Il terreno distinto al NCT del Comune di Genova, al foglio 25, mapp.2267, 05are 20ca
 - Il terreno distinto al NCT del Comune di Genova, al foglio 25, mapp.1389, 70ca
- "Il pignoramento è da intendersi fino alla complessiva somma di Euro 248.759,02 oltre ad interessi e spese successive."*



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

6. Difformità urbanistico/edilizie

Risultano **difformità edilizie** relativamente a:

- 2. unità immobiliare *civ. 252*, distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al foglio 35, mappale 2267, sub. 2, zona cens. 1, cat. A/3, classe 3, vani 8, sup. catastale mq.144, Rendita Catastale € 970,94
- 3. unità immobiliare *civ. 254*, distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al foglio 35, mappale 2267, sub. 3, zona cens. 1, cat. A/3, classe 3, vani 9, sup. catastale mq.151, Rendita Catastale € 1.092,31

Le unità immobiliari 2 e 3, unite a formare unico complesso edilizio, distinto nelle pratiche edilizie comunali unicamente con il civ.254 (non risulta infatti nelle pratiche l'esistenza del civ.252), sono state oggetto di istanza di 'Risanamento conservativo per rifacimento copertura' nel 2012, mediante pratica SCIA, previa Autorizzazione paesaggistica rilasciata il 23/11/2011, con la seguente intestazione "Ricostruzione copertura del Forte Richelieu - Via P.Berghini, 254 V.V. Quezzi" (prat. N. 1328/12 del 05/03/12 - progettista Geom. i

). L'Impresa edile indicata è la

(sede a Genova

(**ALL.4**)

La pratica edilizia di cui sopra risulta ad oggi scaduta.

I lavori edili previsti nel progetto autorizzato consistevano in: realizzazione di nuova struttura della copertura in travi reticolari di acciaio, oggetto quindi di denuncia di opere in struttura metallica (art.65 DPR 380/01 - art.1 LR 52/84), n.21259 del 03/02/2012, pannelli coibentati in legno travetti e manto in tegole marsigliesi. (**ALL.4**)

Attualmente la struttura della copertura, costituita da tubi innocenti da cantiere, risulta difforme rispetto al progetto autorizzato e non a norma relativamente alla normativa strutturale antisismica; così il manto di copertura previsto dal progetto non è mai stato realizzato, bensì ad oggi risulta un telo in plastica a coprire il tavolato sottostante.

La destinazione d'uso quale magazzino/deposito, dichiarata nella pratica edilizia, corrisponde invece allo stato attuale reale.

Si fa presente che nella pratica edilizia è individuata impropriamente come stato attuale l'unità 4. sotto indicata, ma si precisa che trattasi non manufatto originario ma di manufatto abusivo in quanto realizzato senza autorizzazione comunale tra giugno e luglio del 2011 come si evince dall'aerofotogrammetrico (ALL.8a).



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

- 4. unità immobiliare distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al foglio 35, mappale 1389, zona cens. 1, cat. C/2, classe 6, sup. catastale mq.30, Rendita Catastale € 122,35

Tale manufatto edilizio, come già affermato sopra, risulta realizzato tra giugno e luglio del 2011 evidentemente senza autorizzazione come si evince dall'analisi degli aerofotogrammetrici (**ALL.8a**).

7. Difformità catastali

Si fa presente che nell'Atto Notarile di Compravendita num. Rep. 52176/5391 del 24/03/2011 trascritto prima il 12/04/2011 e poi per rettifica successivamente il 10/06/2011 ai nn. 20002/13840, Notaio _____, al foglio 336 (pg.10) si legge " il socio

(intestatario) dichiara che la consistenza degli immobili iscritti al Catasto fabbricati conferiti con il presente atto, è conforme a quella risultante dalle planimetrie medesime sono conformi allo stato di fatto degli immobili sopra descritti."

Si precisa invece quanto segue riguardo le destinazioni d'uso e quindi la categoria di appartenenza delle unità civv.252 e254 (denominate come **Ex magazzino da polvere Camaldoli'** a pg 8)

Le unità immobiliari:

2. unità immobiliare *civ. 252*, distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al **foglio 35, mappale 2267, sub. 2**, zona cens. 1, cat. A/3, classe 3, vani 8, sup. catastale mq.144, Rendita Catastale € 970,94

3. unità immobiliare *civ. 254*, distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al **foglio 35, mappale 2267, sub. 3**, zona cens. 1, cat. A/3, classe 3, vani 9, sup. catastale mq.151, Rendita Catastale € 1.092,31

risultano difformi catastalmente rispetto allo stato effettivo attuale: **risultano erroneamente ad oggi al catasto Sez.urbana in cat. A/3** (abitazione di tipo economico), classe 2 vani 8. Tali unità sono state indicate nelle piante catastali con partizioni interne, non corrispondenti allo stato attuale reale.



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

La categoria effettiva risulta invece la C/2 (magazzino e locale di deposito),
comprensiva di pratica DOCFA.

4. L'unità immobiliare, **foglio 35, mappale 1389**, risulta ad oggi al catasto Sez.urbana in cat. C/2 (magazzino e locale di deposito), ma, essendo **manufatto edilizio abusivo**, sarà necessaria la soppressione catastale di tale unità.

2.f – Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione

Nessuno

2.g – Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute.

Nessuna

2.h – Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Nessuna

2.i – Eventuali cause in corso, (se sussistenti domande giudiziali trascritte)

Nessuna

2.l – Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi.

Tutti gli immobili in oggetto di *piena proprietà di* Srl (Atto Notarile di compravendita num. Rep. 52176/5391 del 24/03/2011 trascritto prima il 12/04/2011 e poi per rettifica successivamente il 10/06/2011 ai nn. 20002/13840, Notaio) prima del 12/04/2011 erano di proprietà di:

- per l'intera proprietà (DAL 15/10/2003 AL 12/04/2011) mediante atto di compravendita dal Notaio il 15/10/2003 rep n. 3664/798 trascritto il 17/10/2003 ai nn. 37815/22814 da) C.F.
- per l'intera proprietà (DAL 25/11/1999 AL 15/10/2003) mediante atto di compravendita da atto pubblico del Demanio di Stato del 25/11/1999 rep. N. 13/99 trascritto il 24/03/2001 ai nn. 8385/5594 dal Demanio di Stato C.F. 80193210582.



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

- Demanio di Stato per l'intera proprietà nel periodo antecedente al 25/11/1999 mediante atti ultraventennali.

2.m – Elenco delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dell'immobile sotto il profilo urbanistico ed, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della L.47/85 e della L. 724/94 e dei relativi costi.

Relativamente a:

- **1.** unità immobiliare distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al foglio 35, mappale 2266, sub. 1 sub.2, zona cens. 1, cat. A/5, classe 1, vani 5,5, sup. catastale mq.86, Rendita Catastale € 204,52

Non esiste alcuna pratica edilizia; l'unità immobiliare è regolare dal punto di vista urbanistico.

Relativamente a:

- **2.** unità immobiliare civ. 252, distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al foglio 35, mappale 2267, sub. 2, zona cens. 1, cat. A/3, classe 3, vani 8, sup. catastale mq.144, Rendita Catastale € 970,94
- **3.** unità immobiliare civ. 254, distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al foglio 35, mappale 2267, sub. 3, zona cens. 1, cat. A/3, classe 3, vani 9, sup. catastale mq.151, Rendita Catastale € 1.092,31,

esiste quale unica pratica edilizia la SCIA per 'Risanamento conservativo per rifacimento copertura', presentata in data 29/02/2012, con la seguente intestazione "Ricostruzione copertura del Forte Richelieu – Via P.Berghini, 254 V.V. Quezzi" (prat. N. 1328/12 del 05/03/12 – progettista Geom.), previa Autorizzazione paesaggistica del 23/11/2011 (vd. **ALL.4**). La pratica edilizia è ad oggi scaduta.

Per i costi di regolarizzazione edilizio/catastale vd. punto 2p.

Le unità immobiliari di cui sopra sono regolari dal punto di vista urbanistico.



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

Relativamente a:

- **4.** unità immobiliare distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al *foglio 35, mappale 1389*, zona cens. 1, cat. C/2, classe 6, sup. catastale mq.30, Rendita Catastale € 122,35

*Non esistono pratiche edilizie inerenti all'unità immobiliare in quanto l'unità in oggetto è stato realizzato senza autorizzazione edilizia comunale, quindi trattasi di **opera abusiva**.*

*Tale manufatto **non potrà essere sanato** in quanto implica un aumento volumetrico contrastante con le norme attuative del PUC in tale area: essendo l'immobile soggetto ai vincoli paesaggistici -Decreto 19/01/1958 e DLGS 42 del 2004-, alla normativa del PUC zona AC-NI, la zona non può essere pertanto oggetto di nuove costruzioni.*

Per i costi di regolarizzazione edilizio/catastale vd. punto 2p.

Relativamente a:

- **5.** Terreno distinto al NCT del Comune di Genova, al foglio 25, mapp.430, qualità 'prato', classe 2, superficie 56are 90ca, Reddito Agrario € 20,57
e i terreni:
- Il terreno distinto al NCT del Comune di Genova, al foglio 25, mapp.2266, 33ca quale terreno di pertinenza delle unità immobiliare al foglio 35 mapp. 2266
- Il terreno distinto al NCT del Comune di Genova, al foglio 25, mapp.2267, 05are 20ca quale terreno di pertinenza delle unità immobiliare al foglio 35 mapp. 2267 sub.2 e sub.3
- Il terreno distinto al NCT del Comune di Genova, al foglio 25, mapp.1389, 70ca quale terreno di pertinenza dell'unità immobiliare al foglio 35 mapp. 1389)

Non esiste alcuna pratica edilizia; le unità sono regolari dal punto di vista urbanistico.

2.n – Eventuali dotazioni condominiali

Nessuna



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

2.0 - Valutazione complessiva dei beni

Il calcolo della superficie commerciale è dato dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate da muri interni e perimetrali (sup. lorda) e superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini e quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc...).

La superficie è calcolata in base alla Norma UNI 10750:2005 - Codice delle Valutazioni Immobiliari, al D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria e alle Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare (**ALL. 10**).

Si considera quindi la superficie lorda, comprensiva dei muri perimetrali (fino allo spessore di cm. 50) con incidenza del 100% e dei muri perimetrali in comunione con incidenza del 50% (fino allo spessore di cm. 25), la superficie dei balconi con un'incidenza del 30% (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%) e quella dei terrazzi non comunicanti con un'incidenza del 15% (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%).

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

1. **unità immobiliare**, distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al **foglio 35, mappale 2266, sub. 1 sub.2**, zona cens. 1, cat. A/5, classe 1, vani 5,5, sup. catastale mq.86, Rendita Catastale € 204,52

Computo della superficie dell'immobile

La superficie lorda (comprensiva della muratura perimetrale) risulta pari a ml.(6,00 x 5,20) = mq.31,20. I muri perimetrali hanno uno spessore di circa cm.40 (mentre non si conteggiano le tramezze interne in quanto ora inesistenti). L'altezza dei muri non è calcolabile in quanto il manufatto, è privo della copertura.

Come indicato sopra, risultando l'unità in oggetto quindi un rudere derivante da immobile testimoniato in pianta catastale del 1939 quale 'casa del guardiano della polveriera', essendo



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

priva di copertura e caratteristiche di agibilità, e quindi di nessun valore, risulta quale bene 'non consistente' e quindi non valutabile ad oggi, quindi *unità collabente*.

Si potrà considerare quindi nella stima il terreno del sedime e di pertinenza di tale unità, valutandolo relativamente alla categoria di appartenenza dello stesso.

Dal punto di vista edilizio, al fine di eventuale recupero, essendo il manufatto edilizio ante 1947, potrà essere oggetto soltanto di "restauro filologico"; "Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale...", come indicato dalla normativa del PUC zona AC-NI.

2. unità immobiliare civ. 252, distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al **foglio 35, mappale 2267, sub. 2**, zona cens. 1, cat. A/3, classe 3, vani 8, sup. catastale mq.144, Rendita Catastale € 970,94

3. unità immobiliare civ. 254, distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al **foglio 35, mappale 2267, sub. 3**, zona cens. 1, cat. A/3, classe 3, vani 9, sup. catastale mq.151, Rendita Catastale € 1.092,31

Computo della superficie dell'immobile

Unità immobiliare 2.- 3.

Essendo le unità 2 e 3 facenti parte di unico complesso edilizio omogeneo con ingresso centrale collocato su prospetto principale in un distacco da cui si accede simmetricamente ai due locali individuati agli atti con due numeri civici, si considera ai fini del calcolo della superficie commerciale l'intera area. L'accesso distinto con civ.252 è un varco realizzato successivamente al periodo di costruzione dell'edificio.

La superficie lorda totale comprensiva delle **unità 2. e 3.** è pari a

ml. (34,50x14,50) = mq.500,25

La muratura perimetrale è di cm.50; l'altezza interna netta misura sui lati nord e sud di ml.3,46 (H. minima) e al colmo di ml. 6,40 (H. massima).



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

Superficie commerciale

La superficie commerciale totale, ottenuta dalla somma delle superfici calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate da muri interni e perimetrali, considerando per intero lo spessore dei muri perimetrali, (vd. **ALL.3a** piante catastali - **ALL.9** restituzione grafica) da considerarsi per la stima dell'immobile risulta pari a **mq.500,25**

Valore per metro quadro e valore complessivo

Il criterio di stima adottato è quello "comparato", ovvero la valutazione del bene ottenuto incrociando tra loro i dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, gli attuali prezzi di mercato nazionali e locali, le caratteristiche intrinseche del bene e del luogo d'inserimento.

Valori O.M.I. - rif. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate anno 2017- secondo semestre (riferimento più attuale)

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: periferica/S.FRUTTUOSO ALTA AAB.A (LOCALITA' CIMA D'EGOLI-LAVEZZARA-FINOCCHIARA-POLIGONO DI QUEZZI-CAMALDOLI)

Codice di zona: **D14**

Microzona catastale n.: **71**

Tipologia prevalente: **abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **commerciale**

In riferimento alla tipologia "**Magazzini**" *in stato conservativo normale il valore di mercato oscilla tra un minimo di 410,00Euro/mq. e un massimo di 580,00Euro/mq.*

Considerata l'analisi del complesso edilizio descritto sopra, tenuto conto da un lato la storicità del manufatto circa il periodo di costruzione, della rilevanza delle modalità costruttive quali le piattabande in laterizio a formare le aperture perimetrali, dall'altro lo stato di degrado complessivo dello stesso immobile, in particolar modo relativo alla struttura della copertura, l'assenza di un locale igienico, lo stato pressochè nullo di manutenzione,

la zona estremamente periferica in cui lo stesso complesso edilizio s'inserisce

si ritiene quale parametro di stima il **valore di mercato minimo**, pari a a **410,00Euro/mq.**

a cui **sottrarre il 10%** quale coefficiente dovuto allo **stato di manutenzione scadente**.



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

Da cui

Euro(410,00 - 41,00)/mq.= Euro 369,00/mq.

Si assume così come **valore di mercato OMI** ai fini della stima dell'immobile, corretto come sopra,

il valore di **Euro 369,00/mq.**

Se si considera esclusivamente tale valore di mercato al mq. quale parametro ai fini della stima, si ottiene :

valore complessivo dell'immobile pari a Euro 369,00/mq. x 500,25mq.= Euro 184.592,25

Si è riscontrata difficoltà a reperire offerte di vendita di edifici con caratteristiche assimilabili al complesso edilizio in oggetto, nella zona in oggetto, data la sua peculiarità storica e ubicativa.

Tuttavia sono stati esaminati i valori di mercato riferiti al periodo temporale attuale, tra il 2017 e l'anno corrente, prendendo quale riferimento gli annunci di agenzie immobiliari locali, di locali destinati a magazzino/laboratorio, esistenti per lo più nella zona limitrofa, ovvero San fruttuoso bassa,

- Annuncio 'casa.it':
 - magazzino/laboratorio sito in zona San Fruttuoso - Via Donghi - Genova,
P.T., carrabile, n.1 bagno
tot. mq.560 a Euro 220.000,00
da cui il *costo al mq. risulta pari a Euro 392,85*
 - magazzino/laboratorio sito in zona San Fruttuoso - Via Donghi 71R- Genova,
P.T., composto da capannone mq.100, fondi caseggiato mq.450, ufficio mq.30, posto auto n.1, bagno n.1
tot. mq.580 a Euro 280.000,00,
da cui il *costo al mq. risulta pari a Euro 482,75*
 - magazzino/laboratorio sito in zona San Fruttuoso - Via Manuzio 33R- Genova



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

seminterrato, tre locali, n.2 bagni,
tot. mq.1650 a Euro 600.000,00,
da cui il costo al mq. risulta pari a Euro 363,60

- Annuncio 'trovacasa.it':
 - magazzino sito in zona San Fruttuoso - Via Berghini - Genova, quale fondo di edificio condominiale
mq.90, due locali con due bagni, ristrutturato a Euro 35.000,00
da cui il costo al mq. risulta pari a Euro 388,00

-Considerata la media dei prezzi di vendita in oggetto, che risulta pari a Euro 406,8/mq.
corrispondente circa al valore di mercato minimo OMI, riferita alla zona D14, pari a a
410,00Euro/mq.

-Considerato quindi che il complesso edilizio in oggetto non risulta in buone condizioni sia a livello strutturale che di manutenzione complessiva,
si ritiene che il prezzo unitario di mercato di riferimento relativamente all' immobile in oggetto è da ricondurre quindi al **valore di mercato minimo OMI,**
da cui **sottrarre il 10%** quale coefficiente dovuto allo **stato di manutenzione scadente,**
ottenendo così,
quale **valore unitario** al mq.: **Euro 369,00/mq.**

Considerati anche i valori di mercato immobiliari indicati da *Borsino Immobiliare .it*, riferiti alla zona in oggetto, zona S.FRUTTUOSO ALTA AAB.A (LOCALITA' CIMA D'EGOLI-LAVEZZARA-FINOCCHIARA-POLIGONO DI QUEZZI-CAMALDOLI), corrispondente a quella indicata dall'Agenzia delle Entrate, il valore di mercato è indicato con un *minimo di Euro 288,00/mq.* (ubicazione di minor pregio) e un *massimo di Euro 409,00/mq.* (ubicazione di maggior pregio), considerata che la media tra i due valori è pari a Euro 348,00/mq,

confrontando quest'ultimo con il parametro OMI corretto di cui sopra,
si conferma ai fini della stima immobiliare il **valore unitario** considerato di riferimento pari a

Euro 369,00/mq.



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

Di conseguenza il **valore complessivo dell'immobile** risulterebbe
Euro 369,00/mq. x 500,25 = Euro 184.592,25

- Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore sopra indicato va applicata una ulteriore **riduzione** forfettaria del **10%** come incentivo all'acquisto e in assenza della garanzia di vizi. Si ottiene quindi:

Euro (369,00 - 36,9)/mq. = Euro 332,10/mq

Il valore di mercato di riferimento unitario ammonta quindi, mediante arrotondamento, a
Euro 332,00/mq.

Da cui si ottiene quindi il seguente **valore complessivo** relativo al complesso immobiliare in oggetto:

332,00 Euro/mq x 500,25 mq. = 166.083,00 Euro

Il valore desunto complessivo dell'immobile sarebbe pari a **166.083,00 Euro.**

Da tale importo **occorre decurtare i costi per la regolarizzazione sia edilizia che catastale** (vd. punti 2p) le **spese necessarie per realizzare le opere edilizie** (vd. punti 2q), **le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e di registrazione** (vd. punto r). Non esiste alcun contratto regolare di locazione relativo all'immobile.

2.p - Conformità edilizia e catastale

La pratica SCIA, indicata al punto 2e punto 7, per "Ricostruzione copertura del Forte Richelieu - Via P.Berghini, 254 V.V. Quezzi" (prat. N. 1328/12 del 05/03/12), risulta scaduta: occorre quindi presentare una nuova istanza comunale, per rifacimento della copertura sia per la struttura con travi reticolari metalliche e per il manto in tegole marsigliesi, mediante nuovamente pratica SCIA, denuncia della struttura metallica per il rilascio dell'autorizzazione sismica (art.64 del DPR 380/2001), previa Autorizzazione Paesaggistica da parte della Soprintendenza in quanto in zona oggetto di vincolo ambientale.

Successivamente occorre procedere alla variazione catastale mediante pratica DOCFA per



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

variazione di categoria da A/5 a C/2 con relativi documenti grafici e non.

- Le **spese** tecniche previste per **regolarizzazione urbanistico-edilizia** dell'immobile in oggetto sono le seguenti:

•Istanza Autorizzazione Paesaggistica - Soprintendenza: istruttoria, diritti di segreteria, marche da bollo	Euro 336,40+
• Spese tecniche per pratica edilizia completa da parte di tecnico abilitato:	Euro 1.000,00+
•Istanza SCIA dell'Art.22 L.R.16/08 -Comune di Genova: istruttoria, diritti di segreteria, marca da bollo	Euro 193,20+
• Spese tecniche per pratica edilizia completa da parte di tecnico abilitato:	Euro 1.500,00+
Spese per deposito strutture e autorizzazione sismica, (categoria D) istruttoria e diritti di segreteria e n.2 marche da bollo	Euro 782,00
• Spese tecniche per la pratica completa da parte di tecnico abilitato, progetto strutturale	Euro 2.000,00+
collaudo statico	Euro 1.500,00+
totale imponibile per la regolarizzazione edilizia	Euro 7.322,60



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

Euro 7.325,00

Cifra arrotondata per eccesso

esclusa IVA relativa all'onorario da corrispondere al tecnico abilitato

- Le **spese** tecniche per **regolarizzazione catastale**: presentazione della denuncia di variazione catastale mediante procedura DOCFA al fine di cambio categoria da A/3 a C/2 e di adeguamento della pianta catastale alla situazione effettiva attuale.

- Diritti tributari catastali: **Euro 50,00 +**
- Spese tecniche per n.1 pratica di variazione: **Euro 500,00**

Totale spese regolarizzazione catastale: Euro 550,00

(esclusa IVA relativa all'onorario da corrispondere al tecnico abilitato)

Totale spese regolarizzazione edilizia/catastale: Euro 7.875,00

esclusa IVA relativa all'onorario da corrispondere al tecnico abilitato

L'immobile non essendo effettivamente abitativo **non necessita di attestato di prestazione energetica.**

2.g - Spese per realizzazione opere edilizie

Spese tecniche

Al fine della fruizione del complesso immobiliare quale magazzino/deposito, occorre necessariamente realizzare le opere di copertura di cui sopra, come da progetto autorizzato.

Si fa presente che il computo prevede tavolato semplice e non coibentato come nel progetto autorizzato, in quanto non obbligatorio, essendo locale destinato a deposito e non abitativo.

Spese tecniche di **direzione lavori**:

direzione lavori architettonica **Euro 2.500,00**
coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione e coordinamento **Euro 2.500,00**



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

Direzione lavori strutture	Euro 2.500,00
Totale spese	Euro 7.500,00

Costi di realizzazione – computo di massima

Demolizione copertura esistente

Demolizione di manto di copertura, costituito da teli in materiale plastico,

Euro 16,30/mq.

Rimozione del tavolato costituito da assi squadrate lignee

Euro 10,30/mq.

Rimozione/demolizione dell'orditura di tubi innocenti da cantiere

compreso il sopralco in legno e struttura metallica all'interno dell'unità 2.

Euro 25,45/mq.

Compreso il calo e il carico su qualunque mezzo di trasporto

Tot. Euro 52,05/mq.

- Costo demolizione copertura mq.500,25 x Euro/mq. 52,05=Euro 26.038,00

Approssimato per difetto a Euro 26.000,00

Rifacimento copertura mediante messa in opera di struttura principale in travi reticolari in acciaio, struttura secondaria in travetti e tavolato ligneo, manto in tegole marsigliesi, cordolo perimetrale in c.a., compresa la lattoneria, quali gronda, pluviali (si considerano n.4), scossaline, noleggio ed installazione di ponteggi di cantiere. Sono comprese le opere edili di ripresa di muratura per rifacimento spalline e riquadramento varchi di accesso (n.2) riconducendoli alle misure indicate negli elaborati grafici comunali e catastali, tra le unità 2 e 3, e lo spazio divisorio centrale disposto lungo l'asse di mezzeria rispetto al fronte principale.

Installazione cantiere a corpo

Euro 1.200,00

Ponteggi (noleggio ed installazione)

Euro 17,00/mq.

mq.500,25 x Euro/mq. 17,00= Euro 8.504,25



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

Struttura principale in travi reticolari di acciaio Euro 28,00/mq.
mq.500,25 x Euro/mq. 28,00= Euro 14.007,00

Travetti e tavolato ligneo Euro 25,00/mq.
mq.500,25 x Euro/mq. 25,00= Euro 12.506,25

Manto in tegole marsigliesi Euro 60,00/mq.
mq.500,25 x Euro/mq. 60,00= Euro 30.015,00

Cordolo perimetrale Euro 50,00/ml.
ml.98,00 x Euro/ml. 50,00= Euro 4.900,00

Gronda in rame sviluppo 33 Euro 85,00/ml.
ml.98,00 x Euro/ml. 85,00= Euro 8.330,00

Pluviali in rame (n.4) Euro 42,00/ml.
ml.15,00 x Euro/ml. 42,00= Euro 630,00

Ripresa muratura per riquadramento varchi di accesso
Interno alle unità 2 e 3 Euro 50,00/ml.
ml.16,00 x Euro/ml. 50,00= Euro 800,00

Costo totale rifacimento copertura e varie= Euro 80.892,00,
approssimato per eccesso a Euro 81.000,00

Costo **totale opere edili** per il **rifacimento della nuova copertura**,
comprensivo del costo di rimozioni/demolizioni Euro 26.000,00 e realizzazioni Euro 81.000,00,
risulta quindi : **Euro 107.000,00**

Il costo totale per il **rifacimento della copertura** incluse le spese tecniche, di cui sopra
Risulta pari a Euro (107.000,00+7.500)= **Euro 114.500,00**

2.r - Adeguamenti e correzioni della stima - cancellazioni



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

- Spese registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e pagamento tassa di registro (o dell'IVA se l'esecutato è una società): registrazione: 3% dell'importo di aggiudicazione (benefici prima casa) + trascrizione Euro 149,00 + bollo euro 16,00 (per ogni quattro pagine del decreto) + IVA (variabile tra il 4% e il 22%) x n. 2 unità immobiliari = **Euro 165,00 +IVA spesa minima**

- Spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (trascrizioni n.1 pignoramento, n.1 ipoteca volontaria, n.2 ipoteche giudiziali):

Euro 262,00 x n.1 pignoramento

Euro 35,00 x n.3 ipoteche = Euro 105,00

Tot. Euro 367,00

totale imponibile per registrazione e cancellazioni : Euro 532,00

Da ciò si ottiene:

• valore desunto complessivo dell'immobile:	Euro	166.083,00 -
da cui detrarre:		
• spese per regolarizzazione edilizia/catastale :	Euro	7.875,00 +
• realizzazione opere edili:	Euro	114.500,00+
Spese per registrazione e cancellazioni di formalità pregiudizievoli	Euro	532,00=

Totale valore complessivo immobile Euro 43.176,00

Il valore dell'immobile complessivo, dato dall'unione delle **unità 1. e 2.** risulta quindi pari a **Euro 43.176,00 (quarantatremilacentosettantasei,00)**

Da tale valore occorre però sottrarre ulteriormente la spesa di demolizione della tettoia ad uso magazzino adiacente, non valutabile in quanto opera abusiva non sanabile.

- **4. unità immobiliare** distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al **foglio 35, mappale 1389**, zona cens. 1, cat. C/2, classe 6, sup. catastale mq.30, Rendita Catastale € 122,35

La **superficie lorda complessiva** del manufatto è pari a



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

ml. (4,12x8,04)= **mq.33,12**

spessore muratura cm.12

L'unità 4. **non è valutabile** in quanto **opera abusiva** e superfetazione impropria relativamente all'edificio storico adiacente unità imm.2. e3.
non sanabile, come indicato sopra.

Occorre conteggiare spese di demolizione al fine dell'eliminazione della stessa unità.

Demolizione unità 4.

Demolizione di fabbricato, compreso il calo e carico di detriti su automezzo

Euro 125,0/mc.

mc.4,00 x Euro/mq. 125,00= **Euro 500,00**

Il costo di demolizione dell'unità 4. sarà quindi da addebitarsi alle unità 2. e 3. in quanto il manufatto non può essere considerato unità valutabile a se stante, bensì sita in area prospiciente l'unità 2.

Regolarizzazione edilizio/catastale

Nono occorre alcuna pratica comunale fatto salva la demolizione obbligatoria del manufatto edilizio.

- Le **spese** tecniche per **regolarizzazione catastale**: presentazione della denuncia di variazione catastale per soppressione unità immobiliare .

• Diritti tributari catastali:	Euro 50,00 +
• Spese tecniche per n.1 pratica di variazione:	Euro 200,00

Totale spese regolarizzazione catastale:	Euro 250,00
---	--------------------

(esclusa IVA relativa all'onorario da corrispondere al tecnico abilitato)

Detraendo dal valore dell'immobile unità2. + unità3:



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

le spese di demolizione dell'unità 4

le spese di regolarizzazione catastale

si ottiene quale valore finale del complesso immobiliare unità2+unità3:

Euro 43.176,00 - 750,00 = Euro 42.426,00

Il valore del complesso immobiliare, dato dall'unione delle unità

2. **unità immobiliare** civ. 252, distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al **foglio 35, mappale 2267, sub. 2**, zona cens. 1, cat. A/3, classe 3, vani 8, sup. catastale mq.144, Rendita Catastale € 970,94

3. **unità immobiliare** civ. 254, distinta al NCEU del Comune di Genova, Sez. GED, al **foglio 35, mappale 2267, sub. 3**, zona cens. 1, cat. A/3, classe 3, vani 9, sup. catastale mq.151, Rendita Catastale € 1.092,31

risulta quindi pari a **Euro 42.426,00 (quarantaduemilaquattrocentoventisei,00)**

Stima terreni

5. **Terreno** distinto al NCT del Comune di Genova, al **foglio 25, mapp.430**, qualità **'prato'**, classe 2, **superficie 56are 90ca**, Reddito Agrario € 20,57

Totale mq. 5.690,00mq.

Si considera quale riferimento il valore medio di mercato dei **terreni** della Banca Dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Genova dell'Agenzia delle Entrate (ultimo riferimento = annualità 2013) relativamente alla **regione agraria n.6** (Montagna litoranea di, Comuni di Arenzano, Bogliasco, Campomorone, Ceranesi, Cogoleto, **Genova**, Mele, Mignanego, Sant'Olcese, Serra Riccò).

In riferimento alla tipologia di **'prato'**, il **valore medio agricolo è 7.982,00 Euro/Ha.**



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

Se si considerano esclusivamente i *valori di mercato OMI* quale parametro ai fini della stima, il valore del terreno in oggetto risulta quindi pari a:

- **Prato** : 00Ha 56are 90ca x 7.982,00 Euro/Ha = **4.541,75 Euro**

Considerate la natura del terreno, in buona parte a prato e in parte boschiva, quindi di valore commerciale pressochè nullo, la posizione del terreno, distante dai quartieri più abitati, il valore indicato dall'agenzia delle Entrate risulta commercialmente realistico. Il contratto di locazione del terreno attualmente è scaduto per cui non incide sulla valutazione dello stesso.

Alla superficie del terreno di cui sopra, risulta ragionevole sommare la superficie dei terreni pertinenziali alle unità 1., 2, e 3. e 4. sotto indicati:

- Il terreno distinto al NCT del Comune di Genova, al foglio 25, mapp.2266, 33ca quale terreno di pertinenza delle unità immobiliare al foglio 35 mapp. 2266
- Il terreno distinto al NCT del Comune di Genova, al foglio 25, mapp.2267, 05are 20ca quale terreno di pertinenza delle unità immobiliare al foglio 35 mapp. 2267 sub.2 e sub.3
- Il terreno distinto al NCT del Comune di Genova, al foglio 25, mapp.1389, 70ca quale terreno di pertinenza dell'unità immobiliare al foglio 35 mapp. 1389

Si fa presente che a quest'ultima porzione di terreno di superficie 70ca si aggiunge la superficie corrispondente al sedime occupato dal manufatto abusivo (unità 4.) di cui è necessario la demolizione, pari a 33ca.

da cui la sommatoria tra le superfici dei terreni:

$$\underline{56are90ca+ 33ca+05are20ca+70ca+33ca= 63are46ca}$$

Totale superficie terreni = 63are46ca (= 6.346mq.)

Considerato che attualmente i terreni costituiscono spazio indiviso all'interno della proprietà, essendo unico l'accesso alle singole unità, per cui risulterebbe difficile frazionarlo, considerato che l'unica unità immobiliare consistente è l'edificio principale, denominato storicamente 'ex polveriera'



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 110/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

si considera al fine della stima il *terreno unitario*.

Da cui il calcolo:

- **Prato** : 00Ha **63are46ca**x 7.982,00 Euro/Ha = **5.065,37 Euro**

Il valore complessivo del terreno, quale sommatoria del terreno distinto al NCT del Comune di Genova, al foglio 25, mapp.430, e dei terreni pertinenziali alle unità immobiliari distinte al NCEU al F.35 mappali 2266, 2267, 1389, comprensivi del sedime dell'unità mapp.1389, da cancellare,

risulta quindi pari a **Euro 5.065,00 (cinquemilasesantacinque,00)** (arrotondato per difetto)

Il valore totale degli immobili in oggetto (immobili +terreni) risulta pari

a:

Euro 42.426,00+ Euro 5.065,00= Euro 47.491,00

Chiavari, li 25/07/2018

Il tecnico

Arch. Martina Zappettini

Firmato digitalmente da

Martina Zappettini

45
C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI – C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 (C)
Tel./fax 0185/300584 cell. 3280380034 email: zapmartina@libero.it - zappett.

O = Ordine Architetti di
Genova/01402590994
C = IT

