

## **TRIBUNALE DI BRESCIA**

**Sezione Fallimentare  
Fallimento n. 170/2005**

**IMMOBILIARE MARE S.p.a. con sede in Brescia in Via Sorbanella 30**

**c.f. 00671850493**

**Giudice Delegato: Dott. Gianluigi Canali**

**Curatore: Dott. Antonio Passantino**

### **PERIZIA DI STIMA SUI BENI IMMOBILI IN GENOVA**

- **Viale Brigata Bisagno**
- **Via Sottoripa**
- **Via Borzoli**

**Premessa e quesito**

**Individuazione catastale**

**Relazione catastale storica ventennale**

**Provenienza**

**Relazione storica ventennale sulle provenienze**

**Carichi pregiudizievoli – iscrizioni**

**Regolarità urbanistico – edilizia**

**Coerenze**

**Consistenza**

**Rapporti condominiali**

**Descrizione degli immobili**

**Stima del valore di mercato**

**Imposta Comunale sugli Immobili ICI**

### **Premessa e quesito**

Il sottoscritto arch. Eugenio Acchiappati, nominato perito in data 14.05.2005 dal G.D. Dott. G. Canali per la valutazione dei beni acquisiti alla massa del Fallimento in epigrafe, il giorno 06 ottobre 2005 compariva innanzi al G.D. e, prestato il giuramento di rito, dichiarava di accettare l'incarico.

*Sulle generalità rispondeva: sono EUGENIO ACCHIAPPATI nato a Iseo il 04.02.1945, residente a Brescia in via Corsica 114 e con studio in Via F. Carini 4, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n. 189 dall'anno 1972 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale al n. 54 Categoria II Industriale a seguito di revisione Albo dei Consulenti Tecnici del 03.08.1995. Il Giudice Delegato gli affidava l'incarico di:*

- *accertare e individuare i beni immobili di proprietà della Immobiliare Mare S.p.a. fallita;*
- *determinare il valore corrente di mercato di detti beni con riferimento alla vendita in sede fallimentare;*
- *individuare eventuali contratti di locazione, contratti preliminari, trascrizioni e iscrizioni gravanti sulle unità immobiliari;*
- *verificare l'esistenza delle prescritte condizioni di legge relative alle norme urbanistico – edilizie;*
- *procurare la documentazione specifica necessaria per la vendita (documentazione catastale, estremi per il calcolo dell' ICI di legge, coerenze);*
- *ricostruire storicamente, con estensione al ventennio precedente la data del Fallimento, la situazione catastale e la provenienza.*

Il G.D. Dott. G. Canali autorizzava l'esperto arch. Eugenio Acchiappati ad accedere ai Pubblici Uffici per le ricerche del caso; uffici comunali e dell'Agenzia del Territorio; in particolare autorizzava lo stesso tecnico ad effettuare visure e ad acquisire le planimetrie catastali e altri documenti riguardanti gli immobili oggetto di valutazione.

A seguito dell'incarico affidatogli il sottoscritto procedeva ad acquisire la documentazione necessaria, di tipo ipotecario e catastale e urbanistico – edilizia, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e presso gli Uffici Comunali; effettuava ispezione agli immobili e si procurava gli elementi documentali per la stima dei beni.

Completate tutte le operazioni preliminari è ora in grado di relazionare quanto segue.

La Società Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Genova risulta essere proprietaria, in forza dei titoli più sotto riportati, di:

- un appartamento in Viale Brigata Bisagno al civico n. 8
- cinque uffici in Via Sottoripa al civico n. 1
- due unità a destinazione produttiva in Via Borzoli al civico 39

### **IMMOBILE IN GENOVA IN VIALE BRIGATA BISAGNO N. 8**

Trattasi di un appartamento sito nell'immobile con i numeri civici 8 10 12 di Viale Brigata Bisagno, distinto con l'interno 11 al piano sesto, settimo fuori terra, e con accesso dal n. civico 8; è costituito da ingresso, corridoio, disimpegno, cucina con dispensa, due bagni, bagno di servizio, dieci locali, della superficie complessiva di

circa mq. 287,50; quattro piccoli poggiosi in facciata e altro poggio sul retro, per mq. 16 circa; soprastante terrazzo costituente porzione di lastrico solare di copertura, accessibile sia dall'appartamento direttamente con scala interna, che dalla scala condominiale, in parte ricoperto a patio, della superficie di circa mq. 267,50; con annessa cantina al piano interrato, di mq. 10 circa.

### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE:**

Comune di Genova (codice D969Q)

Sezione di Genova Sez. Urbana GEB foglio 57

**Mappale 286 sub 19 Zona cens. 1 Cat. A/1 classe 4 Cons. vani 15 Rendita €.**

**5.965,08 Viale Brigata Bisagno n. 8 piano 6 interno 11**

ex variazione n. 4550.1/1994 del 24.05.1994 in atti dal 13.11.2001 per cambio di destinazione da ufficio A10 ad abitazione A1. La relativa planimetria catastale è stata depositata negli atti del Catasto Fabbricati di Genova in data 24.05.1994

### **RELAZIONE CATASTALE STORICA VENTENNALE:**

- anteriormente al ventennio l'u.i.u. era censita in archivio cartaceo con gli stessi dati poi introdotti all'impianto meccanografico;
- dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 e fino al 28.03.1990:  
sezione GEB foglio 57 particella 286 sub 19 Zona cens. 1 Cat. A/1 classe 4 Cons. vani 15 Rendita £. 11.925; stesso indirizzo come l'attuale;
- dal 28.03.1990 fino al 01.01.1992:  
sezione GEB foglio 57 particella 286 sub 19 Zona cens. 1 Cat. A/10 classe 5 Cons. vani 15 Rendita £. 16.770; ex variazione del 28.03.1990 n. 2574.1/1990 in atti dal 24.08.1999; modifica di destinazione d'uso da abitazione A/1 ad ufficio A/10 e aggiornamento grafico dell'immobile;
- dal 01.01.1992 fino al 24.05.1994 :

sezione GEB foglio 57 particella 286 sub 19 Zona cens. 1 Cat. A/10 classe 5 Cons. vani 15 Rendita £. 15.150.000; variazione del quadro tariffario del 01.01.1992;

- dal 24.05.1994 fino ad oggi i dati sopra riportati relativi all'identificazione; con la rendita prima in £. 11.550.000 e poi in €. 5.965,08.

La variazione del 1994 è stata introdotta in atti a partire dal 13.11.2001 con notifica n. 301269/2003.

#### Situazione degli intestati:

- in archivio cartaceo fino al 29.04.1987  
Pali Franky e Fondazioni S.p.a. con sede in Genova, proprietaria per 1000/1000;
- dal 29.04.1987 fino al 30.06.1987 in archivio cartaceo, poi in quello meccanografico fino al 01.06.1994  
SMR S.r.l. con sede in Tagliolo Monferrato (Al), proprietaria per 1/1;
- dal 01.06.1994 fino al 22.12.1999  
Aprile Seafreight S.p.a. con sede in Genova, proprietaria per 1/1;
- dal 22.12.1999 al 13.07.2000  
Aprile Group S.p.a. con sede in Genova, proprietaria per 1/1;
- dal 13.07.2000 ad oggi  
Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Livorno; proprietaria per 1/1.

In Catasto Terreni il fabbricato di Viale Brigata Bisagno ai civici 8 – 10 – 12 è individuato alla Sezione Genova I foglio 70 mappale 315; la qualità riportata nella visura storica per immobile è quella di Ente Urbano di mq. 1.300 a far data dall'Impianto meccanografico del C.T. del 08.04.1977; l'impianto meccanografico del Catasto Urbano, come più sopra riportato, risale al 1987.

### **PROVENIENZA:**

**Trascrizione a Genova del 28.07.2000 Reg. Generale n. 22244 e Reg. Particolare n. 13995**, a favore di Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Livorno e contro Aprile Group S.p.a. con sede in Genova;

per atto di: Esecuzione di deliberato aumento di capitale mediante conferimento di ramo di azienda immobiliare, in data 13.07.2000 rep. 5813 racc. 2403 a rogito del Notaio Paola Piana in Genova.

In tale atto la Soc. Aprile Group S.p.a. dichiarava di conferire, come di fatto conferiva, nella Soc. Immobiliare Mare S.p.a., che accettava, il ramo immobiliare di azienda quale risultava dalla Relazione di Stima a firma del Rag. Lucio Angelo Viotti, esperto nominato dal Presidente del Tribunale di Genova con decreto in data 31 gennaio 2000, asseverata con Verbale di Giuramento innanzi al Tribunale di Genova in data 31 maggio 2000 con il n. 5544; relazione allegata sotto la lettera "A" al verbale a rogito dello stesso notaio Paola Piana del 28 giugno 2000, rep. 5753 racc. 2376.

Il ramo immobiliare di cui sopra comprendeva immobili in Ovada (Al), Livorno, Modena, Bogliasco (Ge), Genova Via Bertora, Genova Via Briscata e Via Rollino, Genova Via Salgari e anche l'immobile in Via Brigata Bisagno di cui alla individuazione catastale sopra riportata.

**Trascrizione a Genova del 12.07.2001 Reg. Generale n. 20796 e Reg. Particolare n. 13607**

A favore di Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Genova contro Immobiliare Mare S.p.a. con sede i Livorno; relativa all'atto di trasferimento della sede sociale da Livorno a Genova a rogito del notaio Riccardo Ridella rep. 52990 del 27.04.2001.

### **RELAZIONE STORICA VENTENNALE SULLE PROVENIENZE:**

- Anteriormente al ventennio l'immobile di cui trattasi era di proprietà di certa Soc. Pali Franki e Fondazioni S.p.a. con sede in Genova; per acquisto da certo Tassani Giorgio per atto del notaio Rocco Ansaldo in Genova del 10.10.1973 rep. 146685 racc. 9230, trascritto il 29.10.1973 RP. 17578 RG. 23269.
- **Trascrizione RP. 3359 RG. 4375 del 10.03.1977:**  
relativa alla sentenza dichiarativa di fallimento della Società Pali Franki e Fondazioni S.p.a., dichiarata fallita dal Tribunale di Genova con sentenza del 25.02.1977 n. 14/77; a favore della Massa dei Creditori di detto Fallimento;
- **Trascrizione RP. 4892 RG. 6351 del 05.03.1980**  
relativa a Sequestro conservativo a favore del Fallimento Pali Franki e Fondazioni S.p.a. con sede in Genova; totalmente cancellato con annotamento n. 2919 del 06.10.1986. Si tratta di altri beni.
- **Trascrizione RP. 8527 RG. 12499 del 15.04.1987:**  
relativa alla sentenza del Tribunale di Genova dell'11 dicembre 1986 n. 202, depositata in Cancelleria il 28 gennaio 1987 Cron. N. 276 rep. 612, registrata a Genova Ufficio Atti Giudiziari il 1° aprile 1987 n. 3252 e rilasciata in copia conforme il 9 aprile 1987; sentenza nella causa civile promossa dalla Soc. Pali Franki e Fondazioni S.p.a. in liquidazione, fallita proponente il Concordato Fallimentare e la Soc. S.M.R. S.p.a. con sede in Genova, assuntrice del Concordato stesso.  
  
Sono garantiti i creditori per £. 1.743.857.000, attraverso ipoteche da costituirsi nel termine di 15 giorni dal deposito della detta sentenza su immobili in Carasco e Ovada e sul bene in oggetto.

Consegue dall'omologazione la cessione all'assuntore S.M.R. S.p.a. corrente in Genova di tutte le attività fallimentari, tra le quali il bene in oggetto sito in Genova Via Brigata Bisagno civ. 8/11 al N.C.E.U. mappa. 286 sub 19 vani 15 A/1 cl. 4.

- **Trascrizione RP. 11074 RG. 16403 del 25.05.1987:**

relativa a rogito del notaio Marco Jommi in Genova del 29.04.1987 rep. 21440 racc. 1329; verbale di assemblea straordinaria con la quale la Soc. S.M.R. S.p.a. con sede in Genova in Via Macaggi 23/11 trasferisce la propria sede sociale da Genova a Tagliolo Monferrato Via Marconi 1 e viene trasformata da S.p.a. in S.r.l. La detta Società risulta proprietaria del bene in oggetto.

- **Trascrizione RP. 17985 RG. 26964 del 29.09.1989:**

relativa ad atto di compravendita del notaio Gianluca Bozzo di Genova in data 22 settembre 1989 rep. 12003 racc. 2832, in forza del quale la Soc. S.M.R. S.r.l con sede in Tagliolo Monferrato Via Marconi 1 vendeva alla Soc. Edilizia XXI Marzo S.a.s. di Giampiero Olcese, con sede in Genova Viale Brigata Bisagno 8/11, l'immobile di cui trattasi.

In atto vengono citate le seguenti ipoteche iscritte contro la Soc. fallita Pali Franki e Fondazioni indicate in corso di cancellazione giusta autorizzazione del Giudice delegato in data 11.11.1988:

RP. 207 RG. 2757 del 13. 01.1974 a favore del Banco di Sicilia, scaduta, non cancellata, non rinnovata;

RP. 89 RG. 884 del 17.01.1977 a favore di Centrobanca, scaduta, non cancellata, non rinnovata;

RP. 11522 RG. 2098 del 07.04.1987, in corso di cancellazione giusta autorizzazione del Giudice delegato del 23.03.1989, a favore Massa dei Creditori del Fallimento Pali Franki e Fondazioni S.p.a. a carico della Soc. S.M.R. S.p.a., non cancellata.

RP. 4155 del 19.07.1989 a garanzia di mutuo richiesto dalla Soc. acquirente; cancellata totalmente con annotamento n. RP. 2213 del 23.12.1994.

- **Trascrizione RP. 9595 RG. 12443 del 06.06.1994:**

relativa ad atto di compravendita del notaio Andrea Porcile in Genova del 01 giugno 1994 rep. 33564 racc. 10590, in forza del quale la Soc. Edilizia XXI Marzo S.a.s. di Giampiero Olcese vendeva alla Soc. Aprile Seafreight S.p.a., con sede in Genova in Via Sottoripa n. 1/A, l'immobile di Via Brigata Bisagno n. 8/11.

In atto viene indicato che gravano le seguenti formalità pregiudizievoli indicate in corso di cancellazione:

ipoteca n. 89 RP. del 17.01.1977 a favore di Centrobanca e a carico della Soc. Pali Franki e Fondazioni S.p.a., scaduta, non cancellata, non rinnovata;

RP. 3359 Sentenza Fallimentare del 10.03.1977 a carico della Soc. Pali Franki e Fondazioni S.p.a.; non cancellata;

ipoteca n. 2098 del 07.04.1987 a favore della Massa dei Creditori del Fallimento Pali Franki e Fondazioni S.p.a. ed a carico S.M.R. S.p.a., non cancellata;

ipoteca RP. N. 4155 del 19.07.1989 a favore ICF Liguria ed a carico S.M.R. S.p.a., cancellata totalmente con annotamento 2213 del

23.12.1994;

ipoteca RP. n. 4318 del 03.09.1992 a favore Banca Carige ed a carico Edilizia XXI Marzo S.a.s., cancellata totalmente con annotamento n. 184 del 18.01.1995.

- **Trascrizione RP. 380 RG. 523 del 11.01.2000:**

relativa ad atto di Fusione di Società per incorporazione del notaio Paola Piana in Genova del 22 dicembre 1999 rep. 5171 racc. 2111, in forza del quale la Soc. Aprile Seafreight S.p.a. si fondeva con la Soc. Aprile Group S.p.a., mediante incorporazione della prima nella seconda.

La Soc. incorporata era proprietaria degli immobili di cui alla descrizione particolareggiata allegata sotto la lettera "A" all'atto; gli immobili di cui alla descrizione erano in Ovada (Al), Livorno, Modena, Bogliasco (Ge), Genova Via Sottoripa, Genova Via Brigata Bisagno, Genova Via Giovanni Bertora, Genova via Briscata e Via Rollino, Genova Via Salgari.

Con l'atto di conferimento di ramo d'azienda, di cui alla provenienza sopra riportata, gli immobili di proprietà del ramo conferito passavano in proprietà della Soc. Immobiliare Mare.

Altre trascrizioni contro Soc. Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Genova, relative alle vendite di parte degli immobili in essa conferiti con l'atto del 13.07.2000:

- 31 maggio 2002 RP. 13690 RG. n. 19405 a favore di Mattioli Michela e Mordegia Franco, contro Immobiliare Mare S.p.a.,

relativa all'atto di compravendita del notaio Fabio Novara in Genova del 28 maggio 2002 rep. 58743, in forza del quale la Soc. Immobiliare Mare S.p.a. vendeva a Mattioli Mordegia l'immobile in Genova Via Rollino n. 17 (provenienza atto di conferimento del 2000).

- 20 giugno 2002 RP. n. 15640 RG. n. 22198 a favore di Canepa Maura,  
 contro Immobiliare Mare S.p.a.,  
 relativa all'atto di compravendita del notaio Antonio Chiavassa in Genova del 18  
 giugno 2002 rep. 6701, in forza del quale la Soc. Immobiliare Mare S.p.a. vendeva  
 a Canepa Maura l'immobile in Bogliasco (Ge) Via Sessarego 11 (provenienza atto  
 di conferimento del 2000).
- 28 giugno 2002 RP. n. 16266 RG. n. 23083 a favore di Ruggeri Laura,  
 contro Immobiliare Mare S.p.a.,  
 relativa all'atto di compravendita del notaio Fabio Novara in Genova del 19 giugno  
 2002 rep. 59075, in forza del quale la Soc. Immobiliare Mare S.p.a. vendeva a  
 Ruggeri Laura l'immobile in Genova Via Briscata n. 28 (provenienza atto di  
 conferimento del 2000).
- 08 luglio 2002 RP. n. 17149 RG. n. 24330 a favore di Valeri Veronica,  
 contro Immobiliare Mare S.p.a.,  
 relativa all'atto di compravendita del notaio Antonio Chiavassa in Genova del 04  
 luglio 2002 rep. 6877, in forza del quale la Soc. Immobiliare Mare S.p.a. vendeva a  
 Valeri Veronica l'immobile in Genova Via Salgari n. 85 (provenienza atto di  
 conferimento del 2000).
- 13 dicembre 2002 RP. n. 30468 RG. n. 43502 a favore di G.E.S. S.p.a.  
 con sede in Imperia, contro Immobiliare Mare S.p.a.,  
 relativa all'atto di compravendita del notaio Riccardo Ridella in Genova del 12  
 dicembre 2002 rep. 54948, in forza del quale la Soc. Immobiliare Mare S.p.a.  
 vendeva a G.E.S. S.p.a. con sede in Imperia l'immobile in Genova Via Bertora n. 8  
 (provenienza atto di conferimento del 2000).
- 16 gennaio 2003 RP. n. 1159 RG. n. 1688 a favore di PRO. COS. S.r.l.

con sede in Genova, contro Immobiliare Mare S.p.a.,  
relativa all'atto di compravendita del notaio Federico Solimena in Genova del 27 dicembre 2002 rep. 33236, in forza del quale la Soc. Immobiliare Mare S.p.a. vendeva a PRO. COS. S.r.l. con sede in Genova gli immobili in Genova Via Sottoripa N.C.E.U. foglio 83 mappale 69 sub 133 sub 134 sub 135, ex sub 95 (provenienza atto di compravendita del notaio Riccardo Ridella del 02 gennaio 2001 rep. 53465 trascritto a Genova il 15 ottobre 2001 Reg. Particolare n. 19858 Reg. Generale n. 29961 a favore di Soc. Immobiliare Mare S.p.a. e contro Aprile Group S.p.a.; atto in forza del quale la Immobiliare Mare aveva acquistato n. 6 unità immobiliari in Genova Via Sottoripa n. 1 A, fra le quali il mappale 69 sub 95 che, frazionato, ha generato i sub 133 134 135).

#### **GRAVAMI:**

- **Iscrizione RP. 207 RG. 2757 del 23.01.1974:**

ipoteca a favore del Banco di Sicilia e a carico della Soc. Pali Franki e Fondazioni S.p.a. , a garanzia di mutuo di £. 37.000.000 con durata di anni 25, iscritta per £. 74.000.000; grava sul bene in oggetto; annotata di erogazione in data 10.05.1974 ai n. 1241/440; scaduta, non cancellata, non rinnovata.

- **Iscrizione RP. 89 RG. 884 del 17.01.1977:**

ipoteca a favore Centrobanca e a carico della Soc. Pali Franki e Fondazioni S.p.a., a garanzia di un mutuo di £. 200.000.000, con durata anni 6 e iscritta per £. 340.000.000; grava sul bene in oggetto e su altro in Piazza Vittoria civ. 14/26; scaduta, non cancellata, non rinnovata.

- **Iscrizione RP. n. 2098 RG. n. 11522 del 07 aprile 1987:**

relativa ad atto costitutivo di ipoteca a rogito del notaio Umberto Morello del 12 febbraio 1987 rep. 29805 fasc. 6522, reg. a Genova il 27.02.1987 al n. 5979; a

favore della Massa dei Creditori del Fallimento Pali e Franki e Fondazioni S.p.a. e contro S.M.R. S.r.l.

Trattasi di iscrizione di ipoteca a garanzia della complessiva somma di £. 1.250.000.000, garantita dall'immobile in Genova Via Brigata Bisagno civici n. 8 10 e 12, interno 11 avente accesso dal civico n. 8, di cui alla descrizione e individuazione catastale che precede. L'ipoteca grava anche su beni siti in Carasco. In ottemperanza a quanto disposto dalla sentenza 202 del 28.01.1987.

L'atto costitutivo di ipoteca era subordinato alla "Condicio Juris" che il Fallimento citato procedesse al trasferimento in capo alla Società assuntrice del concordato sui beni indicati.

"Condicio Juris" che si avvera in fatto di Sentenza del Tribunale di Genova Sezione Fallimentare n. 202 più sopra menzionata nella ricostruzione storica ventennale delle provenienze.

- **Iscrizione RP. n. 4155 RG. n. 19608 del 19.07.1989:**

relativa ad atto costitutivo di ipoteca a rogito del notaio Gianluca Bozzo in Genova del 07.07.1989 rep. 11730 racc. 2773; a favore del Credito Fondiario della Liguria a carico della Soc. S.M.R. S.p.a. con sede in Tagliolo Monferrato, a garanzia del mutuo concesso alla Soc. Edilizia XXI marzo S.a.s. di Giampiero Olcese di £. 250.000.000 con durata di anni 10; ipoteca iscritta per £. 625.000.000; grava sul bene in esame. Ipoteca cancellata totalmente con annotamento n. 2213 del 23.12.1994.

Annotamento RP. 945 RG. 13006 del 05.05.1992 per atto a rogito del notaio Gianluca Bozzo del 22.09.1989 rep. 12002 racc. 2831, reg. a Genova il 02.10.1989 al n. 6514; annotamento di erogazione a saldo dell'ipoteca n. 4155 del 19.07.1989; Annotamento RP. 2213 RG. 28594 del 23.12.1994 per atto di scrittura privata

autenticata del notaio Angelo Noli del 16.09.1994; annotamento di cancellazione totale dell'ipoteca n. 4155 del 19.07.1989;

- **Iscrizione RP. n. 4318 RG. n. 22433 del 03.09.1992:**

relativa ad atto costitutivo di ipoteca a rogito del notaio Piero Biglia in Moconesi del 02.09.1992 rep. 2748 ; a favore di Banca Carige e a carico della Soc. Edilizia XXI marzo S.a.s. di Gianpiero Olcese; a garanzia di apertura di credito di £. 750.000.000; iscritta per £. 1.500.000.000; grava sul bene in oggetto.

Annotamento RP. 184 RG. 1555 del 18.01.1995, per atto a rogito del notaio Angelo Noli del 16.09.1994 rep. 41019; Cancellazione totale dell'ipoteca 4318.

- **Iscrizione RP. n. 3685 RG. n. 19757 del 02.09.1994:**

relativa ad atto costitutivo di ipoteca volontaria a rogito del notaio Andrea Porcile in Genova del 31.08.1994 rep. 34267; a favore della Banca di Roma ed a carico di Aprile Seafreight S.p.a. a garanzia di mutuo di £. 730.000.000 con durata di anni 10; iscritta per £. 2.190.000.000. Grava sul bene in oggetto.

Annotamento RP. 1592 RG. 9368 del 14.04.1995 di erogazione a saldo.

- **Iscrizione RP. n. 3934 RG. n. 21802 del 28.08.1997:**

relativa ad atto costitutivo di ipoteca volontaria a rogito del notaio Andrea Porcile in Genova del 27.08.1997 rep. 38530; a favore della Banca Popolare di Brescia e contro Aprile Seafreight S.p.a. a garanzia di mutuo di £. 1.200.000.000 con la durata di anni 10; iscritta per £. 2.040.000.000; grava sul bene in oggetto.

### **COERENZE**

Per l'appartamento: a Nord con appartamento interno dodici e in parte vano scala condominiale, a Est con muri perimetrali su distacco, a Sud con appartamento interno undici del civico n. 10, a Ovest con i muri perimetrali su Viale Brigata Bisagno;

per la cantina pertinenziale al piano interrato: proprietà Savastano Giovanni o aventi causa, con intercapedine, con proprietà Marcucci o aventi causa e poi con passaggio comune condominiale.

### **CONSISTENZA**

L'appartamento misura **mq. 287,50**, al lordo dei muri perimetrali ed in mezzeria dei muri comuni con altre u.i.u. o parti condominiali;

la superficie della terrazza soprastante all'appartamento misura mq. 267,50;

la porzione di lastrico soprastante il locale studio, di circa mq. 20, pur figurando in planimetria catastale è in realtà una parte comune condominiale poiché vi sono alloggiate apparecchiature tecnologiche del condominio; sulla terrazza sono situati anche vani pertinenziali all'appartamento sottostante; parzializzando la superficie ai fini estimativi si ha:

fino al 25% della S.L.P. della residenza  $\text{mq. } 267,50 \times 0,25 = \text{mq. } 66,87$  da valutarsi al 35%, cioè:  $\text{mq. } 66,87 \times 0,35 = \text{mq. } 23,40$ ;

dal 25% al 50% della S.L.P. della residenza  $\text{mq. } 267,50 \times 0,25 = \text{mq. } 66,87$  da valutarsi al 25%, cioè:  $\text{mq. } 66,87 \times 0,25 = \text{mq. } 16,71$ ;

dal 50% al 100% della S.L.P. della residenza  $\text{mq. } 267,50 \times 0,50 = \text{mq. } 133,75$  da valutarsi al 15%, cioè:  $\text{mq. } 133,75 \times 0,15 = \text{mq. } 20,06$ ;

da cui sommando la terrazza viene valutata in ragione di  $\text{mq. } (23,40 + 16,71 + 20,06) = \text{mq. } 60,17$ , arrotondabili a mq. 60,00;

balconi in facciata su Viale Brigata Bisagno: 4 balconi da mq. 2,50 ciascuno per totale mq. 10,00; da computarsi al 40% e cioè mq. 4,00;

cantina al piano interrato: mq. 12,00 da computarsi in ragione del 25%, cioè in mq. 3,00.

La consistenza commerciale dell'appartamento oggetto di stima è pertanto di:

mq. 287,50 per la sup. residenziale, mq. 60,00 per la terrazza pertinenziale soprastante all'appartamento, mq. 4,00 per i balconi di facciata e mq. 3,00 per la cantina; **in totale mq. 354,50.**

### **REGOLARITÀ URBANISTICO – EDILIZIA**

Le opere di edificazione del fabbricato in cui è ricompresa l'unità immobiliare in esame risalgono anteriormente al 1 settembre 1967; dalle caratteristiche complessive del fabbricato di Viale Brigata Bisagno, tipologia edilizia, sistemi costruttivi, caratteristiche di finitura delle parti comuni quali atrio d'ingresso e corpo scale, impianto urbanistico della zona, localizzazione dell'immobile ecc., si è portati a ritenere che l'edificazione risalga agli anni immediatamente antecedenti alla seconda guerra mondiale del secolo scorso o a quelli immediatamente successivi.

Dal raffronto fra le risultanze di cui alla planimetria catastale del 1994 e lo stato dei luoghi, verificato con ispezione il 24.05 u.s., si sono accertate alcune limitate difformità nella distribuzione interna dei locali, spostamenti di porte, la messa in opera di un miniascensore per il collegamento fra il piano appartamento e quello della terrazza, al posto della preesistente scala interna esclusiva, la formazione di un piccolo locale uso cucina, in parte a giorno, su terrazzo in aderenza ad un corpo comune per canne fumarie.

A fronte di questi rilievi ricorrono gli estremi di cui agli articoli 36 (*Accertamento di conformità*), art. 37 (*Interventi eseguiti in assenza della denuncia di inizio attività e accertamento di conformità*) e art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Sarà onere dell'aggiudicatario degli immobili in asta procedere agli adempimenti per la sanatoria edilizia e per l'aggiornamento, con denuncia di variazione all'Agenzia del Territorio di Genova, della planimetria catastale.

Inquadramento urbanistico:

la destinazione urbanistica della zona all'interno della quale si trova il fabbricato in esame, ai sensi del vigente P.U.C., è quella della sottozona DU, di cui agli articoli delle N.T.A. dal DU1 ai DU11; la funzione caratterizzante della DU è quella direzionale, con ammesse comunque le destinazioni alberghiere, residenziali, di connettivo urbano, servizi pubblici e privati, terziario avanzato, esercizi di vicinato ecc. (si rinvia all'estratto del P.U.C. in scala 1: 5.000 con legenda e relativa normativa).

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Viale Brigata Bisagno costituisce un asse viario che partendo dal fronte mare, Piazzale Kennedy – Palazzo dello Sport e complesso della Fiera di Genova, con direzione da Sud verso Nord conduce alla Stazione ferroviaria di Genova Brignole.

Al di sotto della sede stradale, ampio viale a doppia carreggiata con interposta aiuola verde spartitraffico, scorre il torrente Bisagno; a cielo aperto oltre il complesso dei binari della stazione.

L'immobile in esame è allineato lungo la cortina continua di fabbricati che costituisce la barriera edificata Est del Viale Brigata Bisagno, ed è situato con il fronte Nord sull'innesto con la diramazione di Via Savona; sull'altro lato del viale, Ovest, una sequela di fabbricati analoghi separa l'asse Viale Bisagno dalla Piazza della Vittoria; tutto l'insieme urbanistico è di impronta piacentiniana e risale al ridisegno della zona centrale di Genova e alla sua espansione a oriente del centro antico e storico vero e proprio.

Il palazzo al cui ultimo piano è collocato l'appartamento della Immobiliare Mare S.p.a., sito ai civici 8 – 10 – 12 di Viale Brigata Bisagno, comprende un piano interrato per cantine e locali di servizio e n. 8 piani fuori terra, oltre al lastrico solare al nono piano.

Si tratta di un fabbricato con la facciata principale sul pubblico viale a disegno semplice ma austero, con rivestimenti in parte in marmo, per i primi tre piani, e poi salendo con intonaco semicivile; negozi al piano terra e residenze e uffici ai piani superiori; vetrine al piano terra e finestre quadrate e con serramenti in alluminio per i piani secondo e terzo fuori terra, in legno con tapparelle per i piani alti; balconate continue con parapetto chiuso e ringhiera ai piani dal quarto al sesto; semiloggiato ai piani settimo e ottavo, quest'ultimo con balconcini semicircolari; quattro pilastri in facciata agli ultimi due piani, l'ultimo con balconi a sbalzo semicircolari, proseguono al piano del lastrico solare a formazione di un coronamento compreso fra due sopraelevazioni fra loro separate ma simmetriche, che completano il disegno di impronta razionalista della facciata.

Il fabbricato è dotato di portineria al piano terra, o rialzato, con servizio di portierato, e di ascensore con apertura manuale nel vano scale, protetto da una gabbia in grigliato metallico.

L'ingresso allo stabile dal civico n. 8 è contornato da portale in marmo e chiuso con portone in legno a due battenti; l'atrio d'ingresso è rivestito in marmo scuro alla rampa scale e al pavimento e con pareti decorate, comprese semicolonne, da rivestimenti in marmi di diverso colore, marmo di Condoglia e altri.

All'appartamento si accede dal pianerottolo scale dell'ultimo piano di abitazione, ottavo fuori terra; sulla planimetria catastale i piani sono indicati come sesto per l'abitazione e settimo per il lastrico soprastante; in realtà la numerazione dei piani è quello sopra indicato e la notazione catastale dipende presumibilmente dalla presenza di piani detti ammezzati.

L'appartamento è distinto con il numero interno 11 e con ingresso dal viale al civico n. 8.

La composizione planimetrica dell'appartamento è bipartita con un corridoio centrale che disimpegna due serie di vani, l'una con affaccio sul Viale Brigata Bisagno e l'altra sul cortile interno.

E' composto da vano d'ingresso, studio, ufficio, cucina con balcone a loggia, quattro camere e quattro locali di soggiorno e studio tra loro intercomunicanti ma serviti anche dal corridoio, tre bagni. L'altezza interna dei locali è di ml. 3,35. Le finiture sono di particolare pregio e di qualità elevata; pavimenti in marmo, prevalentemente rosso di Verona e Botticino, e in legno; pavimenti e rivestimenti dei bagni in marmo; ceramica nella cucina, porte interne in legno di rovere massiccio, con specchiature e maniglieria in ottone, a battente e a doppia partita a scorrere; soffitti in gesso con cornici decorative, serramenti esterni in legno e vetro; gran parte delle pareti interne sono rivestite in legno e dove questo manca con rivestimento in gesso e tinteggiatura bianca; impianto elettrico sottotraccia; riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano e radiatori.

Dall'appartamento si accede direttamente alla terrazza soprastante per mezzo di un ascensore privato di piccole dimensioni, messo in opera al posto della scala interna raffigurata sulla planimetria catastale; la terrazza è servita anche dalla scala comune condominiale. La terrazza è di ampie dimensioni, con vista sulla città sui due lati Est e Ovest; parzialmente pavimentata con rivestimento in ceramica color cotto, posato in diagonale e con cornici perimetrali; una ringhiera in ferro separa la porzione pavimentata da quella rivestita con il preesistente pavimento in marmette di cemento ma sempre della medesima proprietà ed una cancellata separa la proprietà adiacente in lato Sud; il locale coperto, il corpo in sopraelevazione ben visibile in facciata, ha copertura piana e serramenti in legno e vetro; il suo utilizzo è di locale pertinenziale e attualmente è adibito a palestra; un

altro piccolo corpo in muratura, addossato ad un vano contenente esalatori è stato attrezzato in parte come cucina all'aperto e la restante parte come servizio.

L'appartamento è di grandi dimensioni, distribuito razionalmente, ben soleggiato e aerato, con vista ampia e aperta data la sua posizione elevata all'interno del fabbricato.

I millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali sono 36.

### **STIMA DEL VALORE COMMERCIALE**

Con il criterio del confronto in riferimento ad immobili consimili per tipologia, posizione e stato di conservazione, i cui valori sono stati attinti dalla pubblicistica di settore e da informazioni direttamente attinte in zona.

Riferimenti:

Banca Dati delle quotazioni immobiliari – Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° semestre 2005;

Consulente Immobiliare, ed. Il Sole 24 Ore Milano, Mercato Immobiliare autunno 2005, n. 758 15 dic. 2005;

F.I.A.I.P. Osservatorio Immobiliare

Fonti dirette sul posto.

Tenendo conto di quanto illustrato più sopra relativamente alle caratteristiche intrinseche ed oggettive dell'immobile in esame si possono trarre le seguenti valutazioni.

Per la prima fonte le valutazioni vanno, per le abitazioni di tipo signorile site nella fascia/zona centrale di Genova, microzona catastale 51, da un minimo di €/mq. 3.000,00 da un massimo di €/mq. 4.500,00; valore medio €. 3.750,00.

Per la seconda fonte le valutazioni per le abitazioni nuove in zone centrali della

città si attestano su €/mq. 4.800,00; applicando, secondo i criteri forniti dalla fonte stessa, un coefficiente riduttivo, in funzione dell'età del fabbricato (41 – 60 anni), della sua qualità da ritenersi signorile e dello stato di manutenzione ottimo, pari a 0,75, il valore iniziale si trasforma in €/mq. 3.600,00.

Per la terza fonte i valori per abitazioni nuove o ristrutturate sono compresi fra un minimo di €/mq. 2.300,00 ed un massimo di €/mq. 3.200,00, con un valore medio pari ad €/mq. 2.750,00.

A fronte degli importi desunti dalla pubblicistica, avvallati anche da informazioni assunte direttamente sul posto, si è portati a ritenere in via prudenziale più facilmente praticabile quello prossimo alla media, in ragione di a €/mq. 3.500,00; sia in considerazione della tipologia di vendita dipendente dalla procedura in corso sia della considerevole, e poco usuale rispetto al corrente mercato edilizio, consistenza dell'immobile; si è tenuto anche in debito conto la mancanza di un box o posto auto esclusivo, in una zona di scarsa possibilità di parcheggio libero su suolo pubblico.

Applicando tale valore unitario alla superficie commerciale, più sopra calcolata, si ottiene: mq. 354,50 x €/mq. 3.500,00= €. 1.240.750,00.

A tale valore è applicabile una riduzione del 20% in dipendenza del contratto di locazione in corso, di cui al punto seguente

**In conclusione all'appartamento oggetto di stima è attribuibile un valore di mercato pari ad €. 992.600,00; (euro novecentonovantaduemilaseicento).**

#### **LOCAZIONE**

L'immobile oggetto della presente relazione è locato a certa Signora FOLLI CONCETTA, nata a Genova il 27.04.1950, c.f. FLLCCT50D67D969S, residente in Genova in Viale Brigata Bisagno n. 8; con contratto stipulato il 15 gennaio 1997

registrato a Genova il 20 gennaio 1997 al n. 01795; locatore risulta in atto la Soc. Aprile Seafreight S.p.a. con sede in Genova in Via Sottoripa 1/A/110, nella persona dell'Amministratore Unico Signor Stefano Pittaluga.

Il contratto, a partire dal 01.01.1997 e finire al 31.12.2000, è tutt'ora in corso per taciti rinnovi ed il canone, pattuito in €. 18.000.000 annui, è regolarmente corrisposto.

Si ricorda che la Soc. locatrice si è fusa per incorporazione con la Soc. Aprile Group S.p.a. ed il ramo immobiliare di quest'ultima è stato conferito alla Immobiliare Mare S.p.a., in forza degli atti già più sopra citati.

#### **TRIBUTO I.C.I.**

Riferimento: Deliberazione adottata dalla Giunta Comunale nella seduta del 17/02/2005, n. 00149/2005 Determinazione delle aliquote I.C.I. e della determinazione per l'abitazione principale per l'anno 2005.

L'aliquota applicabile è quella di cui al punto 1 della delibera:

*"di stabilire nella misura del 6,2 per mille l'aliquota dell'I.C.I. ordinaria da applicare per l'anno 2005 alla base imponibile, ai sensi dell'art. 6 del D.L. n. 504 del 30.12.1992";*

non si ritiene pertinente, in relazione al contratto di locazione in corso, l'aliquota del 6,8 per mille, di cui al successivo punto 4, applicabile alle u.i.u. destinate alla residenza ma non utilizzate come abitazione principale; la conduttrice risulta residente in Genova in Viale Brigata Bisagno 8, nell'immobile oggetto di relazione, per cui si reputa che tale u.i.u. costituisca *abitazione principale*.

Il calcolo conseguente del tributo è il seguente:

- Rendita catastale €. 5.965,08
- Rivalutazione del 5% = €. 298,25

- Rendita rivalutata €. 6.263,33
- moltiplicatore per immobili iscritti in Catasto nelle categorie A B e C , con esclusione di A/10 e C/1 = 100

**Tributo I.C.I. = €. 6.263,33 x 100 x 6,2 / 1.000 = €. 3.883,27**

### **Elenco allegati per l'immobile di Viale Brigata Bisagno**

Visura catastale storica per immobile Catasto Fabbricati

Visura catastale storica per immobile Catasto Terreni

Estratto di mappa 1:1.000

Planimetria catastale

Atto di provenienza 2000

Contratto di mutuo 1997

#### **Per provenienza ventennale:**

Nota di trascr. 8527/1987

Nota di trascr. 11074/1987

Nota di trascr. 17895/1989

Nota di trascr. 9595/1994

Nota di trascr. 380/2000

Nota di trascr. 13995/2000 provenienza

Nota di trascr. 13607/2001 trasferimento sede

#### **Gravami:**

Nota di Iscr. 2098/1987

Nota di Iscr. 4155/1989

Annotamento 945/1992

Annotamento 2213/1994

Nota di Iscr. 4318/1992

Annotamento 184/1995

Nota di Iscr. 3685/1994

Annotamento 1592/1995

Nota di Iscr. 3934/1997

**Formalità su immobili venduti:**

Nota di trascr. 13690/2002

Nota di trascr. 15640/2002

Visura storica per immobile in Bogliasco (Ge) f. 6 mapp. 285 sub 8

Nota di trascr. 16266/2002

Nota di trascr. 17149/2002

Nota di trascr. 30468/2002

Nota di trascr. 14182/1981

Nota di trascr. 24255/1988

Nota di trascr. 1159/2003

Atto notaio Piana 5753/2376 del 28.06.2000 con stima ramo d'azienda

Contratto di locazione

Delibera Giunta Comunale 00149/2005 Aliquote I.C.I.

Straicio tavola P.U.C. in scala 1:5.000 con legenda e norme tecniche  
documentazione fotografica

## **IMMOBILI IN GENOVA IN VIA SOTTORIPA**

Trattasi di un complesso di cinque unità immobiliari con destinazione ad ufficio, site in un unico edificio a prevalente destinazione a ufficio in Via Sottoripa, al civico n. 1/A, nel fabbricato denominato Condominio Caricamento.

Le unità sono disposte ai piani secondo e terzo del fabbricato, rispettivamente terzo e quarto fuori terra, che sorge a fianco di Palazzo San Giorgio, sede dell'Autorità Portuale; nella zona storica della città, recentemente recuperata e in un contesto di rivalutazione urbanistica, sia a livello infrastrutturale che edilizio, in affaccio diretto verso il porto vecchio ed il mare.

### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

Comune di Genova (codice D969Q)

Sezione di Genova Sez. Urbana GEA foglio 83

- **Mappale 69 sub 33 Zona cens. 1A Cat. A/10 classe 6 Cons. vani 1,5**  
**Rendita €. 639,12 Via Sottoripa n. 1 A piano terzo interno 28;** ex variazione d'ufficio del 31.03.1992 n. 2090.1/1992 in atti dal 31.03.1992, per Rettifica Zona Censuaria ex L. 30.12.1989 n. 427.

La particella identifica catastalmente l'unità distinta come interno 28. La relativa planimetria catastale è stata depositata presso gli uffici il 14.03.1957.

- **Mappale 69 sub 34 Zona cens. 1A Cat. A/10 classe 7 Cons. vani 1,5**  
**Rendita €. 743,70 Via Sottoripa n. 1 A piano terzo interno 29;** ex variazione d'ufficio del 31.03.1992 n. 2090.1/1992 in atti dal 31.03.1992, per Rettifica Zona Censuaria ex L. 30.12.1989 n. 427.

La particella identifica catastalmente l'unità distinta come interno 29. La relativa planimetria catastale è stata depositata presso gli uffici il 14.03.1957.

- **Mappale 69 sub 35 Zona cens. 1A Cat. A/10 classe 5 Cons. vani 13 Rendita €. 4.733,33 Via Sottoripa n. 1 A piano terzo interno 30;** ex variazione d'ufficio del 31.03.1992 n. 2090.1/1992 in atti dal 31.03.1992, per Rettifica Zona Censuaria ex L. 30.12.1989 n. 427.

La particella identifica catastalmente l'unità distinta come interno 30. La relativa planimetria catastale è stata depositata presso gli uffici il 14.03.1957.

- **Mappale 69 sub 36 Zona cens. 1A Cat. A/10 classe 8 Cons. vani 1,5 Rendita €. 867,65 Via Sottoripa n. 1 A piano terzo interno 31;** ex variazione d'ufficio del 31.03.1992 n. 2090.1/1992 in atti dal 31.03.1992, per Rettifica Zona Censuaria ex L. 30.12.1989 n. 427.

La particella identifica catastalmente l'unità distinta come interno 31. La relativa planimetria catastale è stata depositata presso gli uffici il 14.03.1957.

- **Mappale 69 sub 130 Zona cens. 1A Cat. A/10 classe 7 Cons. vani 8 Rendita €. 3.966,39 Via Sottoripa n. 1 A piano quarto, interno 42 e 43;** ex variazione per fusione del 07.09.1990 n. 7138.1/1990 in atti dal 23.08.2000, protocollo 58948.

La particella identifica catastalmente l'unità distinta come interno 42 e 43. La relativa planimetria catastale in variazione è stata depositata presso gli uffici il 07.09.1990.

Intestazione per tutte le particelle Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Genova.

#### **RELAZIONE CATASTALE STORICA VENTENNALE**

anteriormente al ventennio le dette u.i.u. erano censite in archivio cartaceo con gli stessi dati identificativi poi introdotti all'impianto meccanografico, a partire dal

30.06.1987; ad eccezione del sub 130, che allora era costituito dai due sub 45 e 46, poi fusi previa loro soppressione. Le planimetrie originali risalgono tutte al 1957.

- Mappale 69 sub 33 Zona cens. 1A Cat. A/10 classe 6 Cons. vani 1,5  
Rendita € 639,12

all'impianto meccanografico stessi identificativi ma con rendita di £. 2.011;

dal 01.01.1992 medesimi identificativi ma con rendita di £. 1.770.000

dal 31.03.1992 medesimi identificativi ma con rendita di £. 1.237.500 ex  
variazione citata n. 2090.1/1992

la rendita sarà poi trasformata in € 639,12.

- Mappale 69 sub 34 Zona cens. 1A Cat. A/10 classe 7 Cons. vani 1,5  
Rendita € 743,70

all'impianto meccanografico stessi identificativi ma con rendita di £. 2.413;

dal 01.01.1992 medesimi identificativi ma con rendita di £. 2.062.500

dal 31.03.1992 medesimi identificativi ma con rendita di £. 1.440.000 ex  
variazione citata n. 2090.1/1992

la rendita sarà poi trasformata in € 743,70.

- Mappale 69 sub 35 Zona cens. 1A Cat. A/10 classe 5 Cons. vani 13  
Rendita € 4.733,33

all'impianto meccanografico stessi identificativi ma con rendita di £. 14.534;

dal 01.01.1992 medesimi identificativi ma con rendita di £. 13.130.000

dal 31.03.1992 medesimi identificativi ma con rendita di £. 9.165.000 ex  
variazione citata n. 2090.1/1992

la rendita sarà poi trasformata in € 4.733,33.

- Mappale 69 sub 36 Zona cens. 1A Cat. A/10 classe 8 Cons. vani 1,5

Rendita € 867,65

all'impianto meccanografico stessi identificativi ma con rendita di £. 2.895;

dal 01.01.1992 medesimi identificativi ma con rendita di £. 2.400.000

dal 31.03.1992 medesimi identificativi ma con rendita di £. 1.680.000 ex  
variazione citata n. 2090.1/1992

la rendita sarà poi trasformata in € 867,65.

- Mappale 69 sub 130 Zona cens. 1A Cat. A/10 classe 7 Cons. vani 8

Rendita € 3.966,39

corrisponde agli ex sub 45 e 46 soppressi con la fusione del 07.09.1990 n.

7138.1./1990 in atti dal 23.08.2000, prot. 58948. La visura storica per

immobile parte dalla data della variazione.

Situazione degli intestati:

Per l'unità immobiliare urbana distinta dal mappale 69 sub 36, interno 31:

antecedentemente all'impianto meccanografico:

dal 05.03.1976 Sempio Benedetta, Giovanni Antonio, Lorenzo, Maria Giuliana,

Matilde; proprietari per 1/5° ciascuno;

dal 29.10.1976 Sagital Società Italiana per Azioni Armamento e Sviluppo

all'impianto meccanografico del 30.06.1987 Sagital Società Italiana per Azioni

Armamento e Sviluppo;

per le unità immobiliari urbane distinte dal mappale 69 sub 33 34 35:

dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 e anteriormente alla stessa Sagital

Società Italiana per Azioni Armamento e Sviluppo;

dal 25.11.1988 Coe & Clerici S.p.a. con sede in Genova

dal 02.06.1994 Aprile Seafreight S.p.a. con sede in Genova

dal 22.12.1999 Aprile Group S.p.a. con sede in Genova

dal 02.10.2001 Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Genova

Per l' unità immobiliare urbana distinta dal mappale 69 sub 130 ex sub 45 e 46:

dal 22.09.1993 Aprile Seafreight S.p.a. con sede in Genova

dal 22.12.1999 Aprile Group S.p.a. con sede in Genova

dal 02.10.2001 Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Genova

per le intestazioni anteriori al 1993 si veda relazione storica ventennale sulle provenienze.

### **PROVENIENZA**

**Trascrizione a Genova del 15.10.2001 RP. 19858 RG. 29961**

a favore di Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Genova e contro Aprile Group S.p.a. con sede in Genova;

per atto di compravendita in data 02.10.2001 rep. 53465 racc. 13558 a rogito del Notaio Riccardo Ridella in Genova.

In tale atto la Soc. Aprile Group S.p.a. vendeva alla Soc. Immobiliare Mare S.p.a. gli uffici siti in Genova in Via Sottoripa 1 A, e precisamente:

- distinto dall'interno n. 28 e individuato catastalmente al foglio 83 mappale 69 sub 33
- distinto dall'interno n. 29 e individuato catastalmente al foglio 83 mappale 69 sub 34
- distinto dall'interno n. 30 e individuato catastalmente al foglio 83 mappale 69 sub 35
- distinto dall'interno n. 31 e individuato catastalmente al foglio 83 mappale 69 sub 36

- distinto dall'interno n. 42 e 43 e individuato catastalmente al foglio 83 mappale 69 sub 130 ex sub 45 e 46
- distinto dagli interni n. 108 109 110 individuato catastalmente al foglio 83 mappale 69 sub 95.

Parte acquirente si impegnava ad osservare e far osservare ai suoi aventi causa il regolamento di condominio del caseggiato, che trovasi depositato presso la Conservatoria dei RR.II. in data 17.06.1955 Rp. 3361 n. 7070;

parte venditrice dichiarava in atto che gli immobili oggetto di vendita non erano soggetti al regime vincolistico di cui al T.U. 29.10.1999 n. 490, precisandosi che, relativamente ai vincoli a favore del Ministero della Pubblica Istruzione sulla tutela delle cose aventi interesse storico e artistico di cui alle trascrizioni dei decreti ministeriali in data 17 e 18 novembre 1947, tali decreti sono stati revocati da detto Ministero con decreto in data 4 aprile 1955 e che, come comunicato dalla Soprintendenza dei monumenti della Liguria con foglio in data 16 aprile 1955 protocollo n. 2664, con la revoca di detti vincoli decade l'obbligo della denuncia da parte dei proprietari delle eventuali alienazioni, resta soltanto in vigore il decreto di detto Ministero in data 12 novembre 1954, col quale in base all'art. 21 della Legge 1 giugno 1939 numero 1089 viene fatto divieto di eseguire opere alla casa che possano danneggiare la luce e la prospettiva e comunque possano alterare le condizioni di ambiente e di decoro dell'edificio.

Prezzo pagato £. 3.000.000.000, di cui £. 2.053.700.000 con impegno al pagamento entro il 31.12.2001, £. 946.300.000 con accollo di mutuo di cui all'ipoteca iscritta il 10.07.1988 RP. 3655 RG. 17342 del 10.07.1998, vedasi più sotto al capitolo "gravami".

**Alienazione ex Trascrizione RP. 1159 RG. 1688 del 16.01.2003**

Relativa ad atto di compravendita del notaio Federico Solimena rep. 33236 del 27.12.2002; con tale atto la Soc. Immobiliare Mare S.p.a. vendeva alla Pro.Cos. S.r.l. con sede in Genova, gli uffici distinti dal mappale 69 del foglio 83 sub 133 sub 134 sub 135, tutti derivati dal sub 95, di cui alla provenienza sopra citata, per variazione catastale del 19.09.2002 n. 10379.1/2002 prot. 312551, divisione, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione.

Il sub 95 del mappale 69 era stato oggetto dell'atto di acquisto in favore di Aprile Seafreight S.p.a. contro Immobiliare Santolina S.p.a. per atto del notaio Andrea Porcile rep. 13723 in data 06.12.1988 Trascritto il 21.12.1988 R.P. 24255 RG. 37148; l' Immobiliare Santolina S.p.a. ne era proprietaria per atto di acquisto fattone dalla Compagnia Italiana Transoceanica di Navigazione S.p.a. a rogito del notaio C.E. Verde rep. 355229 racc. 20165 del 13.07.1981, Trascritto il 06.08.1981 RP. 14182. (Vedere allegati in fascicolo 1 immobile in Via B. Bisagno).

### **RELAZIONE STORICA VENTENNALE SULLE PROVENIENZE**

#### **relativamente agli uffici distinti catastalmente al foglio 83 mappale 69 sub 33**

#### **34 35 36**

- Anteriormente al ventennio le unità immobiliari di cui trattasi erano di proprietà di certa Soc. Sagital Società Italiana per Azioni di Armamento e Gestioni, la quale aveva acquistato con atto del notaio Giacomo Sciello in Genova del 23 dicembre 1955, di cui alla Trascrizione del 17.01.1956 RP. 795 RG. 897 gli uffici distinti dagli interni n. 28, corrispondente al sub 33, n. 29, corrispondente al sub 34, n. 30, corrispondente al sub 35; in atto non sono riferiti gli identificativi catastali ma solo quelli degli interni.

La medesima Soc. Sagital aveva acquistato con atto del notaio Luigi Schiaffino rep. 9804 del 29.10.1976, di cui alla Trascrizione del 17.11.1976

RP. 14349 RG. 18738, l'ufficio distinto con l'interno n. 31, corrispondente al sub 36; vendevano certi Signori Sempio Benedetta, Matilde, Lorenzo, Giovanni Antonio, Maria Giuliana.

- **Trascrizione RP. 24693 RG. 34899 del 23.12.1986**

relativa ad atto del notaio Rosetta Gessaga del 01.12.1986, in forza del quale la Soc. Sagital Società Italiana per Azioni di Armamento e Gestioni veniva incorporata nella So.Mo.Car Società per la Movimentazione del Carbone S.p.a. con sede in Trieste. Nell'incorporazione erano compresi gli immobili distinti dal mappale 69 sub 33 sub 34 sub 35 sub 36.

- **Trascrizione RP. 23412 RG. 35937 del 12.12.1988**

relativa ad atto del notaio Rosetta Gessaga del 25.11.1988, in forza del quale la Soc. So.Mo.Car Società per la Movimentazione del Carbone S.p.a. con sede in Trieste vendeva a certa Coe & Clerici S.p.a. con sede in Genova gli immobili distinti dal mappale 69 sub 33 sub 34 sub 35 sub 36.

Con atto del notaio Rosetta Gessaga del 07.05.1973, reg. a Genova il 17.05.1973 al n. 9254, la Soc. Henry Coe e Clerici S.p.a. aveva modificato la sua denominazione sociale in Coe & Clerici S.p.a.

Con atto del notaio Rosetta Gessaga del 30.12.1988, reg. a Genova il 17.01.1988 al n. 949/1, la Soc. Coe e Clerici S.p.a. aveva modificato la sua denominazione sociale in Cocler S.p.a.

Con atto del notaio Rosetta Gessaga del 28.07.1989, trascritto a Genova il 21.08.1989 al n. 14741, la Soc. Cocler S.p.a. aveva modificato la sua denominazione sociale in Coeclerici Holding S.p.a.

- **Trascrizione RP. 9487 RG. 12455 del 21.05.1993**

relativa ad atto del notaio Rosetta Gessaga rep. 14367 racc. 3931 del 23.04.1993, in forza del quale la Soc. Coe & Clerici S.p.a. con sede in Genova vendeva alla Soc. Intertrading S.r.l. con sede in Milano gli immobili distinti dal mappale 69 sub 33 sub 34 sub 35 sub 36, oltre ad altri immobili.

- **Trascrizione RP. 9772 RG. 12658 del 08.06.1994**

relativa ad atto del notaio Andrea Porcile rep. 33578 racc. 10595 del 02.06.1994, in forza del quale la Soc. Intertrading S.r.l. con sede in Milano vendeva alla Soc. Aprile Seafreight S.p.a. con sede in Genova gli immobili distinti dal mappale 69 sub 33 sub 34 sub 35 sub 36.

- **Trascrizione RP. 380 RG. 523 del 11.01.2000**

relativa ad atto del notaio Paola Piana rep. 5171 del 22.12.1999, in forza del quale la Soc. Aprile Seafreight S.p.a. con sede in Genova si fondeva per incorporazione nella Soc. Aprile Group S.p.a. con sede in Genova; la soc. Incorporante diveniva proprietaria degli immobili distinti dal mappale 69 sub 33 sub 34 sub 35 sub 36, oltre che di altri immobili conferiti.

Nel 2001, vedi provenienza più sopra citata, gli immobili in questione venivano venduti alla Soc. Immobiliare Mare S.p.a.

**relativamente all' ufficio distinto catastalmente al foglio 83 mappale 69 sub 130 ex sub 45 e sub 46, corrispondente agli interni 42 e 43**

- mappale 69 sub 45

anteriormente al ventennio l'interno distinto con il n. 42, corrispondente al sub 45, era di proprietà di certa Soc. Crocitalo Società Semplice con sede in Genova, il cui titolo di acquisto era indicato nell'atto a rogito del notaio Ettore Seghezza in Rovegno del 13.07.1955 rep. 5486, di cui alla Trascrizione a Genova RP. 3377 n. 8506 del 21.07.1955.

- **Trascrizione RP. 10968 RG. 17295 del 06.06.1988**

relativa all'atto di compravendita del notaio Giuseppe Moro rep. 120184 del 27.05.1988, in forza del quale la Soc. Crocitalo Società Semplice, con sede in Genova, vendeva alla Soc. Aprile International Service S.r.l., con sede in Genova, l'immobile distinto dall'interno 42 e dal sub 45 del mappale 69 foglio 83.

- **Trascrizione RP. 16365 RG. 22591 del 04.10.1993**

relativa all'atto del notaio Andrea Porcile rep. 31737 del 22.09.1993, in forza del quale la Soc. Aprile International Service S.r.l., veniva incorporata per fusione nella Soc. Aprile Seafreight S.p.a. con sede I Genova; la Soc. incorporante diveniva proprietari dell'ufficio distinto dall'interno 42 e dal sub 45 del mappale 69 foglio 83, oltre che di quello interno 43 sub 46.

Con il già citato atto di fusione per incorporazione di Aprile Seafreight S.p.a. in Aprile Group S.p.a, di cui alla trascrizione sopra riportata RP. 380 RG. 523 del 11.01.2000, e con quello di provenienza citato del 2001 di cui alla trascrizione RP. 19858 RG. 29961 del 15.10.2001, l'ufficio ora distinto dal sub 130, ex sub 45 e sub 46, diventava di proprietà della Soc. Immobiliare Mare S.p.a.

- mappale 69 sub 46

anteriormente al ventennio l'ufficio di cui trattasi era di proprietà di certa Soc. Cadibona Società Semplice con sede in Genova; la stessa ne era divenuta proprietaria in forza degli atti:

del notaio Giuseppe Moro rep. 101465 del 30.06.1981 (per la nuda proprietà), trascritto a Genova il 21.07.1981 RP. 13121;

del notaio Giuseppe Moro rep. 104994 del 13.12.1982 (per l'usufrutto), trascritto a Genova il 05.01.1983 RP. 261.

- **Trascrizione R.P. 380 RG. 463 del 05.01.1987**

Relativa ad atto di compravendita del notaio Angelo Noli in Genova rep. 17080 del 06.12.1986, in forza del quale la Soc. Cadibona Società Semplice vendeva a certa Sig.ra Pastrone Anna Teresa, che acquistava in regime di comunione legale dei beni, l'ufficio distinto dall'interno n. 43, corrispondente al sub 46 del mappale 69 foglio 83.

- **Trascrizione R.P. 11771 RG. 18313 del 21.07.1990**

Relativa ad atto di compravendita del notaio G. Luigi Schiaffino in Genova rep. 32301 del 1107.1990, in forza del quale i Sig. Pastrone Anna Teresa e Lugaro Silvio, coniugi in regime di comunione legale dei beni, vendevano a Aprile International Service S.r.l. l'ufficio distinto dall'interno n. 43, corrispondente al sub 46 del mappale 69 foglio 83.

Per giungere alla attuale proprietà Immobiliare Mare S.p.a. si rinvia ai dati di cui alla Trascrizione RP. 16365 RG. 22591 del 04.10.1993 sopra riportata.

### **GRAVAMI**

- **Iscrizione RP. 810 del 03.02.1987**

A favore della Banca Nazionale del Lavoro, Sezione Autonoma di Credito Fondiario,

contro Pastrone Anna Teresa e Lugaro Silvio

contratto di mutuo a rogito del notaio Massimo di Paolo rep. 17742 del 29.01.1987; per £. 50.000.000 in linea di capitale, con costituzione di ipoteca per £. 125.000.000, con durata di anni 10. Grava sull'ufficio distinto dall'interno n. 43, corrispondente al sub 46 del mappale 69 foglio 83, parte del futuro sub 130.

- **Iscrizione RP. 5051 del 17.08.1988**

a favore della Cassa di Risparmio di Genova e Imperia

contro Soc. Aprile International Service S.r.l.

per atto del notaio Paolo Lizza rep. 120552 del 03.08.1988; concessione di ipoteca volontaria a fronte di concessione di apertura di credito.

Per la somma di £. 100.000.000 in linea di capitale e con costituzione di ipoteca di £. 200.000.000; grava sull'ufficio distinto dall'interno 43 corrispondente al sub 45 del mappale 69 foglio 83, parte del futuro sub 130.

- **Iscrizione RP. 4968 del 10.08.1988**

a favore della Cassa di Risparmio di Genova e Imperia  
contro Soc. Aprile International Service S.r.l.

per atto del notaio Paolo Lizza rep. 120551 del 03.08.1988; concessione di ipoteca volontaria a fronte di apertura di credito in conto corrente.

Per la somma di £. 177.000.000 in linea di capitale e con costituzione di ipoteca di £. 354.000.000; grava sull'ufficio distinto dall'interno 43 corrispondente al sub 45 del mappale 69 foglio 83.

La presente ipoteca è stata cancellata totalmente con annotamento RP. 2146 RG. 31166 del 03.09.2002, per atto di cancellazione totale del notaio Riccardo Ridella rep. 53667 del 04.12.2001.

- **Iscrizione RP. 2357 RG. 12569 del 08.06.1994**

a favore della Banca Nazionale del Lavoro Sezione di Credito Fondiario  
contro Aprile Seafreight S.p.a.

per atto del notaio Andrea Porcile rep. 33579 del 02.06.1994, relativo a ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; per la somma di £. 850.000.000 in linea di capitale e con costituzione di ipoteca per £. 2.550.000.000, con la durata del credito di anni 15.

Grava sugli uffici distinti dagli interni:

28 corrispondente al sub 33 del mappale 69 foglio 83

29 corrispondente al sub 34 del mappale 69 foglio 83

30 corrispondente al sub 35 del mappale 69 foglio 83

31 corrispondente al sub 36 del mappale 69 foglio 83

la presente ipoteca è stata annotata con RP. 1694 RG. 25890 del 24.11.1994,  
annotamento di erogazione a saldo;

è stata completamente cancellata con annotazione di cancellazione RP. 697 RG.  
6472 del 04.03.2000.

- **Iscrizione RP. 3655 RG. 17342 del 10.07.1998**

a favore della Banca Nazionale del Lavoro Sezione di Credito Fondiario  
contro Aprile Seafreight S.p.a.

per atto del notaio Andrea Porcile rep. 39874 del 06.07.1998, relativo a ipoteca  
volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; per la  
somma di £. 1.200.000.000 in linea di capitale e con costituzione di ipoteca per £.  
2.124.000.000.

Grava sugli uffici distinti dagli interni:

28 corrispondente al sub 33 del mappale 69 foglio 83

29 corrispondente al sub 34 del mappale 69 foglio 83

30 corrispondente al sub 35 del mappale 69 foglio 83

31 corrispondente al sub 36 del mappale 69 foglio 83

la presente ipoteca è stata annotata con RP. 1906 RG. 16076 del 04.06.2001,  
annotamento di erogazione a saldo.

Il mutuo di cui alla presente ipoteca è stato accollato dalla Soc. Immobiliare Mare  
S.p.a. per £. 946.300.000 in atto di provenienza citato, rep. 53465 racc. 13558 del  
02.10.2001 notaio Ridella.

### **COERENZE**

Mappale 69 sub 33, corrispondente all'interno n. 28

In lati Nord e Sud vano scale, in lato Est affaccio su Piazza Jacopo da Varagine, in lato Ovest corridoio condominiale; per il locale servizio staccato in lato Nord vano ascensori, in lato Sud u.i.u. distinta dall'interno n. 29 della stessa proprietà, in lato Est corridoio condominiale e in lato Ovest chiostrina.

Mappale 69 sub 34, corrispondente all'interno n. 29

In lato Nord atrio condominiale, in lato Est in parte vano scale ed in parte fabbricato al civico 6 di Via San Luca, in lato Sud affaccio su vicolo Serriglio, in lato Ovest locale uso ufficio distinto dall'interno n. 30 della stessa proprietà.

Mappale 69 sub 35, corrispondente all'interno n. 30

In lato Nord affaccio su Vicolo Serriglio, in lato Est affaccio su piazza Caricamento, in lato Sud in parte locali uso ufficio distinti dall'interno n. 31, della stessa proprietà, ed in parte corridoio condominiale, in lato Ovest locali uso ufficio distinti dall'interno 29 della stessa proprietà.

Mappale 69 sub 36, corrispondente all'interno n. 31

In lato Nord con locali distinti dall'interno n. 32 e per il servizio staccato corridoio condominiale, in lato Est in parte corridoio condominiale ed in parte vano ascensore, in lato Sud ufficio distinto dall'interno 30 della stessa proprietà, in lato Ovest affaccio sulla Piazza Caricamento.

Mappale 69 sub 130, corrispondente agli interni n. 42 e 43

In lato Nord in parte corridoio condominiale ed in parte locali all'interno n. 44, per il blocco servizi locale interno n. 40, in lato Est in parte cavedio, in parte locali all'interno n. 41, ed in parte affaccio su cortile, in lato Sud in parte affaccio su vicolo Serriglio ed in parte locali all'interno n. 41, in lato Ovest in parte corridoio condominiale ed in parte affaccio su Piazza Caricamento.

## **CONSISTENZA**

Determinata considerando le superfici utili, compresi i muri d'ambito e la metà di quelli di divisione con altre u.i.u. o con parti comuni, con arrotondamento all'unità;

superficie commerciale degli uffici:

Mappale 69 sub 33 interno 28	mq. 19,00
Mappale 69 sub 34 interno 29	mq. 41,00
Mappale 69 sub 35 interno 30	mq. 322,00
Mappale 69 sub 36 interno 31	mq. 41,00
Mappale 69 sub 130 interno 42 e 43	mq. 188,00

## **REGOLARITÀ URBANISTICO – EDILIZIA**

La costruzione dell'immobile nel quale sono situate le unità immobiliari oggetto della presente stima è stata realizzata anteriormente al 1 settembre 1967; l'intero edificio era stato dichiarato abitabile con Provvedimento del Sindaco di Genova in data 27 gennaio 1955 prot. 127.

L'ufficio al piano 4° dello stabile, distinto dal mappale 69 sub 130, interno n. 42, è stato interessato da "comunicazione di opere interne" ex art. 26 della legge 47/85 in data 11 settembre 1990.

A seguito di ispezione e sopralluogo presso gli immobili, effettuato in data 4 maggio 2006, confrontando lo stato dei luoghi con le risultanze delle planimetrie catastali in atti dell'Agenzia del Territorio di Genova, citate più sopra, si è potuto rilevare quanto segue:

le unità immobiliari distinte dagli interni n. 29 corrispondente al sub 34, n. 30 corrispondente al sub 35, n. 31 corrispondente al sub 36, sono tutte comunicanti fra loro e costituiscono di fatto un unico ufficio con doppio ingresso da distinti corpi scale e atri condominiali; la comunicazione è stata realizzata mediante l'apertura di

porte fra le distinte unità; oltre a questo nell'interno n. 29 , sub 34, è stata eliminata la tramezza che divideva in due parti quello che ora è un unico vano; nell'interno 31, sub 36, è stata murata dall'interno, lasciando il serramento sull'atrio condominiale, la porta d'ingresso da quest'ultimo.

Per dette opere edilizie, che non incidono sui parametri urbanistici né sulle volumetrie e che non hanno comportato modifiche nella destinazione d'uso e nella categoria edilizia, né aumento della superficie e delle unità immobiliari, né alterazioni nella sagoma del fabbricato e dei prospetti, non è dato conoscere l'epoca di realizzazione. Si tratta di opere configurabili in quelle di cui all' articolo 26 della legge 47/85, *opere interne*, per le quali sarebbe stato indispensabile, a seconda dell'epoca di esecuzione, o il preventivo deposito di una Dichiarazione corredata da relazione a firma di un professionista abilitato che asseverasse le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie; o, in epoca più recente, dalla procedura della Denuncia di Inizio Attività.

Alla luce della legislazione edilizia vigente, D.P.R. 380/2001 del 06 giugno 2001, le dette opere, per le quali non risulta essere stato rilasciato titolo edilizio, sono configurabili nella fattispecie dell'art. 37 del citato D.P.R., commi 1 – 3 - 4, interventi eseguiti in assenza o in difformità della Denuncia di Inizio Attività, ex art. 4 comma 13 del D.L. 398 del 1993 e ex art. 10 della L. 47/85.

La regolarizzazione della situazione accertata come difforme, ex art. 36 del D.P.R. citato, dovrà essere sanata dall'aggiudicatario dei beni mediante Denuncia di inizio Attività in sanatoria secondo quanto prescritto dall' art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 (*.....L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare*

*domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria).*

Quadro urbanistico di riferimento:

l'edificio in esame, ai sensi del vigente P.U.C., è inserito nella zona *AC Tessuto Storico*; la normativa di riferimento è data dagli articoli dal n. AC1 al n. AC13 delle Norme Tecniche di Attuazione; la categoria dell'edificio, ex art. AC4, è di tipo "F" *"ambiti di modificabilità: aree compromesse da demolizioni belliche, ricostruzioni incongrue rispetto al tessuto storico o problematiche sul piano igienico ambientale"*.

Si allegano alla presente relazione: stralcio della tavola del P.U.C. del centro storico 1:5000, relativa legenda; stralcio della tavola della Categoria degli edifici e degli ambiti con relativa legenda; articoli delle N.T.A. relativi alla sottozona urbanistica AC.

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **stato di locazione e rapporti condominiali**

L'edificio nel quale sono situate le unità immobiliari in esame ha accesso dal porticato al civico n. 1 A di Via Sottoripa ed ha un altro accesso da Piazzetta Jacopo da Varagine, quest'ultimo senza n. civico.

E' costituito da un piano interrato (piano fondi), da un piano terreno, un piano ammezzato e da 13 piani soprastanti; con una scala principale dal piano terra al tredicesimo piano e da una secondaria o di servizio dal piano interrato fino all'ottavo.

Il piano interrato contiene locali condominiali (serbatoi acqua, centrale termica e di condizionamento, fosse ascensori, serbatoi combustibile ecc.) e locali esclusivi con accesso dalla scala di servizio o direttamente da altri locali al piano terra.

Il piano terreno comprende l'atrio d'ingresso con accesso principale da Via Sottoripa e secondario dalla Piazzetta Jacopo da Varagine, i negozi, i portici esterni, la guardiola della portineria e l'accesso alla scala di servizio.

Il piano ammezzato comprende locali ad uso ufficio ed abitazione, oltre alle scale, all'atrio e ai corridoi condominiali.

Gli otto piani sovrastanti all'ammezzato (dal 1° all'8°), estesi su tutta la superficie coperta, comprendono locali ad uso ufficio o abitazione oltre alle scale, all'atrio, ai corridoi condominiali di disimpegno.

I quattro piani sovrastanti all'8°, dal 9° al 12°, estesi su una superficie ridotta rispetto ai sottostanti, comprendono anch'essi uffici ed abitazioni; il 13° piano, di superficie ancora più ridotta, comprende un appartamento con terrazzo e locali condominiali per macchinari, ascensori e condizionamento dell'aria oltre ai serbatoi per l'acqua.

Il fabbricato è dotato di impianto di ascensore con cinque cabine, delle quali due con percorso limitato ai primi sette piani; impianto di condizionamento dell'aria sia estivo che invernale; impianto elettrico generale; impianto idrico e serbatoi d'acqua alimentati da pubblico acquedotto; impianti telefonici ecc.

Fanno parte della proprietà del fabbricato, oltre all'area su cui questo insiste, anche i portici siti al piano terreno, gravati in parte da servitù di solo passaggio pedonale ed in parte da servitù di passaggio sia pedonale che carraio; l'area di circa mq. 603 costituente la Piazzetta Jacopo da Varagine, gravata da servitù di passaggio sia pedonale che carraio; l'area di circa mq. 92 costituente lo slargo su Vicolo Serriglio, anch'essa gravata da servitù di passaggio sia pedonale che carraio.

Le servitù anzidette sono state costituite con atto del notaio Sciello tra la Soc. Costruttrice ed il Comune di Genova del 17 maggio 1955, trascritto a Genova il 28 maggio 1955 ai n.i. 3353/6248.

Le unità immobiliari di cui trattasi sono situate, per gli interni n. 28 – 29 – 30 e 31, al piano secondo, terzo fuori terra tenendo conto del piano terra e dell'ammezzato; gli interni n. 42-43, al piano terzo, quarto fuori terra.

Si allegano alla presente relazione anche le piante n. 5 e n. 6, in scala 1:200, allegare al Regolamento condominiale.

Il fabbricato nel suo complesso, con un impianto di facciata rigorosamente geometrico e razionalista e come tale coerente con le tendenze architettoniche dei primi anni '50 del secolo scorso, oggi sotto il profilo ambientale stride pesantemente con l'intorno edificato, caratterizzato, oltre che da edifici monumentali di particolare pregio presenti nell'intorno, da una cortina continua di facciate storiche, peraltro tutte restaurate e recuperate, con porticati al piano terra che caratterizzano il fronte edificato prospettante sulla Piazza Caricamento e sul porto antico.

Non per niente in una delle tavole di dettaglio del Piano Urbanistico Comunale del Centro Storico, Categoria degli edifici in scala 1:2000, il fabbricato in questione è collocato nella Categoria "F" con la classificazione di "*ambiti di modificabilità: aree compromesse da demolizioni belliche, ricostruzioni incongrue, alterazioni del tessuto storico o situazioni problematiche sul piano igienico e ambientale*".

Non va di meno dimenticato che quanto ora esistente è legato alla storia della città e alla sua evoluzione, frutto di principi urbanistici ed edilizi mutevoli a seconda dei frangenti storici e dell'evoluzione socio economica della città medesima.

Detto questo, è altrettanto inconfutabile che l'edificio di cui trattasi, al di là della sua qualità architettonica e coerenza con l'intorno, è collocato oggi in una delle zone più interessanti e pregevoli della città di Genova.

Si affaccia infatti con il suo prospetto principale sulla Piazza Caricamento, quasi interamente pedonalizzata e meta turistica di richiamo; quindi con vista sul Porto ed in particolare verso Ponte Spinola con l'Aquarium e la Calata Cattaneo con l'ascensore panoramico; sul porto e sui moli sono sorte recentemente strutture ricettive, Jolli Hotel, e residenziali. La Piazza Caricamento è facilmente e brevemente raggiungibile a piedi dalla stazione ferroviaria di Piazza Principe; è anche vicina ai luoghi monumentali più rilevanti del centro storico della città, Piazza San Lorenzo con la relativa Cattedrale, Piazza De Ferrari, Teatro Carlo Felice ecc.

L'interno del fabbricato, pur presentando segni del tempo, è alquanto dignitoso e decorosamente conservato; con un atrio d'ingresso luminoso e spazioso, con rivestimenti in marmo e a mosaico, portineria, scale in marmo con parapetti in lastre di cristallo e corrimano in legno, pavimenti parte in marmo e parte in materiale resiliente; portoncini dei singoli interni in legno con quadrotti in laminato plastico bianco e maniglia in ottone; illuminazioni delle parti comuni al neon, porte ascensori in alluminio. Fronte su strada rigidamente geometrico con serramenti in alluminio a filo parete esterna e con parte costituita da logge continue, di limitata profondità; porticato al piano terra a doppia altezza con pilastri rivestiti in marmo.

#### Singoli interni:

le caratteristiche comuni sono date da portoncini d'ingresso ad una o due partite e con disegno come sopra detto; in parte con ulteriore bussola d'ingresso a due

battenti, placchette in ottone con inciso il numero dell'interno, serramenti esterni su vicolo Serriglio e sulla Piazza Jacopo da Varagine in alluminio color testa di moro con vetrocamera; serramenti esterni su Piazza Caricamento di ampie dimensioni, con vetrate doppie, movimento a bilico verticale, rivestimento esterno dei serramenti, che sono in legno e di considerevole spessore, in metallo a protezione dall'aria marina, tende a scorrere verticali sulle logge con movimento manuale.

I pavimenti interni sono costituiti da quadrotti di cm. 30x30 circa di graniglia di marmo tipo Palladiana, con coloritura dei marmi componenti grigio chiaro – grigio scuro – giallo – rosato; le pareti interne sono rasate a gesso e tinteggiate di colore bianco; le porte interno in legno e vetro; alcune divisorie sono realizzate con mobili di tipo interparete; i bagni, con prese d'aria da cavedi interni, comprendono solitamente antibagno con lavabo e bagno con wc; i rivestimenti dei servizi sono in tesserine tipo mosaico in ceramica con altezza mediamente fino a ml. 2,00 e pavimenti in monocottura.

Gli impianti elettrici sono sotto traccia con quadretto generale nei pressi degli ingressi. L'impianto di riscaldamento e condizionamento è centralizzato condominiale e con bocchette di distribuzione a parete a filo soffitto; in alcuni ambienti l'impianto è integrato da ventilconvettori alimentati elettricamente. E' presente anche un impianto di allarme e antifurto.

Tutta la parte impiantistica dovrà essere oggetto di revisione.

L'impianto telefonico, in apposito locale, è dotato di numerose prese rete e ISDN, con armadi per router e formazione di rete; le centraline di tali impianti sono direttamente collegate fra i locali al piano secondo e terzo mediante un foro nella soletta.

Le altezze interne sono circa di ml. 3,00; in alcune porzioni degli uffici sono presenti dei controsoffitti ribassati a contenimento degli impianti di illuminazione.

Distribuzione dei locali e delle singole unità:

Interno n. 28, corrispondente al sub 33 del mappale 69:

al piano secondo; è costituito da un unico locale con affaccio sulla Piazza Jacopo da Varagine e ingresso dal corridoio condominiale comune, fra i due corpi scale.

Fa parte dell'unità anche un servizio con solo wc. e lavabo, collocato separatamente sull'altro lato del corridoio condominiale: il servizio è areato direttamente da chiostrina. La naturale destinazione è quella di archivio al servizio di unità di maggior consistenza.

Interni 29, corrispondente al sub 34, - 30, corrispondente al sub 35, - 31, corrispondente al sub 36

Al piano secondo, costituiscono un unico ampio ufficio, con doppio ingresso sia dall'interno 29 che dal 30; quello dal 31 è stato murato dall'interno, pur lasciando il serramento sul corridoio condominiale. L'accorpamento dei tre interni ha portato ad un ufficio di complessivi 11 locali, 4 bagni o servizi, con corridoio di disimpegno e ripostigli; oltre ad un servizio con antibagno, separato e collocato di fronte all'ingresso dell'interno 31 sull'altro lato del corridoio condominiale.

Interni 42 – 43, corrispondenti al sub 130 del mappale 69

Al piano terzo; sulla planimetria catastale è indicato piano 4°, poiché tiene conto dell'ammezzato.

E' un ufficio composto da 7 vani, con corridoio di disimpegno, un ripostiglio ed un bagno, oltre ad altro bagno staccato ed esattamente frontistante all'ingresso dell'interno n. 43; questo bagno è il primo a destra di una batteria di tre bagni identici e contigui, a fianco della porta d'ingresso all'interno 41 di altra proprietà.

Nel complesso si può dire che le unità immobiliari sopra descritte sono in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto attiene alle opere murarie, ai pavimenti, agli infissi sia interni che esterni; ovviamente tutta la parte impiantistica e dei servizi dovrà essere oggetto di revisione e adeguamento alle future esigenze di chi in quegli ambienti andrà ad insediarsi.

**Stato delle locazioni:**

gli uffici distinti dagli interni 28 – 29 – 30 – 31, quelli cioè al secondo piano, sono affittati alla Società Aprile Project S.p.a. con sede proprio in Via Sottoripa 1/A; il contratto è stato stipulato con la Soc. Immobiliare Mare S.p.a. in data 01.04.2003, per la durata di anni 6, sei, a decorrere dalla data di stipula e con canone annuo di €. 46.000,00.

L'ufficio distinto dagli interni 42 e 43, quello al terzo piano, è affittato alla Società Aprile Seafreight S.p.a. con sede in Via Sottoripa 1/A; il contratto è stato stipulato con la Soc. Immobiliare Mare S.p.a. in data 01.04.2003, per la durata di anni 6, sei, a decorrere dalla data di stipula e con canone annuo di €. 23.000,00.

Di fatto, come accertato in sede di ispezione, gli immobili sono vuoti, liberi ed inutilizzati.

**Rapporti condominiali:**

I rapporti condominiali sono statuiti dal Regolamento di Condominio del Palazzo Caricamento, agli atti del notaio Giacomo Sciello in Genova in data 13 giugno 1955 n. 8016/2445 di rep., trascritto a Genova presso la Conservatoria dei RR.II. il 17 giugno 1995 ai n. 3361/7070.

Nel Regolamento sono riportate le tabelle millesimali per i millesimi generali, di portineria atrio e scale, ascensori completo, ascensori fino al 7° piano, ascensori

fino al 13° piano, consumo acqua, condizionamento aria invernale, condizionamento aria estivo.

Si allega il Regolamento alla presente relazione.

### **STIMA DEL VALORE COMMERCIALE**

Con il criterio del confronto in riferimento ad immobili consimili per tipologia, posizione e stato di conservazione, i cui valori sono stati attinti dalla pubblicistica di settore e da informazioni direttamente attinte in zona.

La banca dati dell'Osservatorio Immobiliare, Agenzia del Territorio, per la zona centrale (Porto antico – Darsena Tu.a, Expò – Ponte Morosini – Ponte Spinola – Calata Porto Franco), microzona catastale 49 con tipologia prevalente di negozi, Semestre 2 anno 2005, per gli uffici fornisce valori da un minimo di €/mq. 1.800,00 ad un massimo di €/mq. 2.700.

Il già citato Consulente Immobiliare equipara gli uffici, nella zona centrale di Genova, alle abitazioni nuove, con un valore di €/mq. 4.800,00 e coefficiente 1; tenendo però conto dei coefficienti di età, qualità e stato sia delle u.i.u. in esame che dell'intero stabile nel quale queste si trovano, è corretto applicare un moltiplicatore del valore iniziale; per immobili di età compresa fra i 41 ed i 60 anni, di qualità media e con stato di manutenzione mediocre, caratteristiche queste pertinenti a quanto oggetto di stima, il moltiplicatore è pari 0,60; da ciò deriva un valore unitario pari ad €/mq.  $4.800 \times 0,60 = \text{€} 2.880,00$ .

Questi valori trovano anche una conferma nelle valutazioni F.I.A.I.P., che attribuiscono agli uffici nella zona centrale di Genova valori da un minimo di €/mq. 1.900,00 da un massimo di €/mq. 3.100,00.

Da informazioni attinte sul posto presso agenti immobiliari si è anche in grado di precisare che uffici in zone così prossime al porto, come quella in esame, sono

richiesti e ricercati per attività strettamente connesse con quelle portuali; uffici professionali o direzionali generici prediligono altre zone del centro della città; un'ulteriore limitazione al mercato degli uffici è data dalla quasi completa assenza di parcheggi in zona, al di là di quelli pubblici con costose tariffe di sosta.

I prezzi unitari applicabili alle unità immobiliari destinate ad ufficio risultano poi inversamente proporzionali alle consistenze; il mercato è più dinamico e praticabile per piccole superfici che non per ampie dimensioni.

A fronte dei valori riportati, tenendo conto della ottima posizione degli immobili e delle loro caratteristiche intrinseche, ma anche di quanto appena sopra esposto, nonché della particolarità della procedura di vendita in asta giudiziaria, si ritiene congruo e prudentiale un valore unitario di stima in ragione di €/mq. 1.700,00 per gli uffici da mq. 41; per il solo ufficio interno 28, data la sua ridotta consistenza, il valore unitario è stato calcolato invece in ragione di €/mq. 2.000,00; per i due uffici di ampia consistenza si ritiene congruo e praticabile un valore unitario pari ad €/mq. 1.500,00.

In considerazione di tutto ciò è proponibile il seguente quadro riassuntivo della stima del valore di mercato degli uffici in esame:

unità immobiliari mappale 69	Superficie commerciale	Valore di stima unitario €/mq.	Stima €.
sub 33 int. 28	mq. 19,00	2.000,00	<b>38.000,00</b>
sub 34 int. 29	mq. 41,00	1.700,00	<b>69.700,00</b>
sub 35 int. 30	mq.322,00	1.500,00	<b>483.000,00</b>
sub 36 int. 31	mq. 41,00	1.700,00	<b>69.700,00</b>

sub 130 int. 42- 43	mq. 188,00	1.500,00	<b>282.000,00</b>
------------------------	------------	----------	-------------------

### **Formazione dei lotti vendibili**

Dalla verifica dello stato dei luoghi, accorpamento di fatto di u.i.u. al piano secondo, terzo fuori terra, si ritiene opportuna la formazione dei seguenti lotti vendibili, e del loro relativo valore:

lotti del mappale 69	Sup. commerciale	Stima €.
<b>n. 1</b> sub 33 int. 28	mq. 19,00	<b>38.000,00</b>
<b>n. 2</b> sub 34 int. 29 sub 35 int. 30 sub 36 int. 31	mq. 404,00	<b>622.400,00</b>
<b>n. 3</b> sub 130 int. 42- 43	mq. 188,00	<b>282.000,00</b>

Si può comunque praticare la vendita, in maniera più proficua in relazione alle consistenze, anche per singole u.i.u. come catastalmente individuate.

### **TRIBUTO I.C.I.**

In riferimento alla Delibera di Giunta del Comune di Genova, già più sopra richiamata per l'immobile in Via Brigata Bisagno, l'aliquota d'imposta applicabile

agli uffici in Via Sottoripa è quella ordinaria pari al **6,2 per mille** (punto 1 della Delibera).

Ne consegue il seguente quadro del Tributo I.C.I.:

unità immobiliari mappale 69	Rendita €.	Rendita rivalutata del 5%	moltiplicatore	Aliquota I.C.I.	Tributo €.
sub 33 int. 28	639,12	671,08	50	6,2 /1.000	<b>208,03</b>
sub 34 int. 29	743,70	780,88	50	6,2 /1.000	<b>242,07</b>
sub 35 int. 30	4.733,33	4.970,00	50	6,2 /1.000	<b>1.540,70</b>
sub 36 int. 31	867,65	911,03	50	6,2 /1.000	<b>282,42</b>
Sub130 int. 42- 43	3.966,39	4.164,71	50	6,2 /1.000	<b>1.291,06</b>

**Elenco allegati per gli immobili di via Sottoripa**

Visure catastali storiche per immobili

Visure catastali unità soppresse

Planimetrie catastali

Atto di provenienza 2001

Contratto di mutuo 1998

**ventennale provenienze**

Nota di trascr. 795 /1956

Nota di trascr. 14349/1976

Nota di trascr. 24693/1986

Nota di trascr. 23412/1988

Nota di trascr. 9487/1993

Nota di trascr. 9772/1994

Nota di trascr. 380/2000

Nota di trascr. 19858/2001

Nota di trascr. 380/1987

Nota di trascr. 11771/1990

Nota di trascr. 16365/1993

Nota di trascr. 10968/1988

**gravami**

Nota di Iscr. 810/1987

Nota di Iscr. 5051/1988

Annotamento 2146/2002

Nota di Iscr. 4968/1988

Nota di Iscr. 2357/1994

Annotamento 1694/1994

Annotamento 697/2000

Nota di Iscr. 3655/1998

Annotamento 1906/2001

Visura storica per immobile in Genova Via Sottoripa f. 83 mapp. 69 sub 134

**Contratti di locazione**

Regolamento del Condominio Caricamento con tab. millesimali

Planimetrie allegato al Regolamento pianta n. 5, p. 2°, e pianta n. 6, p.3°

Stralcio P.U.C. 1:5.000 tavola centro storico con legenda

Stralcio Categoria degli edifici 1:2.000 con legenda

Stralcio Norme Tecniche di Attuazione sottozona AC.

Documentazione fotografica

## **IMMOBILI IN GENOVA IN VIA BORZOLI N. 39**

Trattasi di un due ampi locali siti al piano secondo di un edificio compreso in un vasto complesso a destinazione industriale, costituito da più corpi di fabbrica, attualmente inutilizzati e dismessi, al civico 39 di Via Borzoli. La localizzazione è quella della periferia Nord – Ovest di Genova.

### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE:**

#### **In Catasto Fabbricati**

Comune di Genova (codice D969S)

Sezione di Pegli Voltri Sez. Urbana BOR foglio 65

- **Mappale 291 sub 259 Zona cens. 2 Cat. D/7 Rendita € 8.715,21 Via Borzoli n. 39 piano 2 lotto 21**; ex variazione per frazionamento del 17.01.1990 n. 294.1/1990 in atti dal 07.05.1993;

La particella identifica catastalmente l'unità distinta come lotto 21; la relativa planimetria catastale è stata depositata in data 17.01.1990.

- **Mappale 291 sub 261 Zona cens. 2 Cat. D/7 Rendita € 12.134,15 Via Borzoli n. 39 piano 2 lotto 66**; ex variazione per frazionamento del 17.01.1990 n. 294.1/1990 in atti dal 07.05.1993;

La particella identifica catastalmente l'unità distinta come interno 66; la relativa planimetria catastale è stata depositata in data 17.01.1990.

Intestazione per tutte le particelle: Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Livorno.

#### **In Catasto Terreni**

Comune di Genova (codice D969C)

Sezione 3 foglio 65

- **Mappale 291 Ente Urbano di Ha. 2.33.10** ex Frazionamento del 21.09.1987 n. 210987 in atti dal 13.07.1989.

Il mappale 291 del Catasto Terreni è classificato Ente Urbano dall'Impianto Meccanografico del 08.04.1977.

#### **RELAZIONE CATASTALE STORICA VENTENNALE:**

anteriormente al ventennio le dette u.i.u., distinte dai sub 259 e 261 del mappale 291, erano censite in archivio cartaceo con gli identificativi sub 21 sub 24 sub 25, poi soppressi e ora in partita C;

Con variazione per Frazionamento e Fusione del 10.12.1987 n. 32130.1/1987 in atti dal 23.04.1993 si generava il

- **Mappale 291 sub 114 Zona 2 Cat. D/8 Rendita £. 65.180.000** , soppresso e ora in partita C;

Con variazione per Frazionamento del 16.05.1988 n. 7736.1/1988 in atti dal 04.05.1993 si generava il

- **Mappale 291 sub 255 Zona 2 Cat. D/7 Rendita £. 53.645.000**, soppresso e ora in partita C;

Con la citata variazione per Frazionamento n. 294.1/1990 del 17.10.1990 dal sub 255 si generavano i sub 259 e 261.

#### **Situazione degli intestati:**

fino al 30 aprile 1985 ditta Sicerligure Vaccari S.p.a. con sede in Santo Stefano di Magra;

fino al 23.07.1996 Liberg S.r.l. con sede in Genova;

fino al 21.06.1999 Agrinord S.p.a. con sede in Genova;

dal 21.06.1999 Immobiliare Mare con sede in Livorno.

#### **PROVENIENZA:**

**Trascrizione a Genova del 29.06.1999 RP. 12568 RG. 18462**

a favore di Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Livorno e contro Agrinord S.p.a. con sede in Genova;

per atto di compravendita in data 21.06.1999 rep. 4569 racc. 1841 a rogito del Notaio Paola Piana in Genova; registrato a Genova il 02.07.1999.

La Soc. Immobiliare Mare S.p.a. acquista dalla Soc. Agrinord S.p.a gli immobili come sopra individuati catastalmente, che risultano così descritti:

a Genova in Via Borzoli 39 locale sigla A66 al piano 2° corpo A, sub 261 del mappale 291, e locale sigla A21 al piano 2° corpo A, sub 259 del mappale 291.

In atto si precisa che gravano ipoteche n. 2866 e 2867 del 25.07.1996 a favore Banco San Giorgio S.p.a. ben note alla parte acquirente a garanzia di mutui che verranno estinti in data odierna (data dell'atto) dalla parte venditrice. Ipoteche non cancellate.

Il complesso immobiliare nel quale sono ricomprese le porzioni oggetto di vendita è costituito da otto corpi di fabbrica ( identificati rispettivamente con le lettere A, B, C, D, E, F, G, H ) e da un nuovo corpo di recente realizzazione distinto con la lettera I e da annessa pertinente area, il tutto con accesso da Via Borzoli al civico n. 39.

Valore degli immobili in atto £. 1.320.000.000, compresa IVA di legge.

- **Trascrizione a Genova del 12.07.2001 RP. 13607 RG. 20796**

relativa ad atto di trasferimento della sede sociale della Soc. Immobiliare Mare S.p.a. da Livorno a Genova.

**RELAZIONE STORICA VENTENNALE SULLE PROVENIENZE:**

Anteriormente al ventennio le unità immobiliari di cui trattasi erano di proprietà di certa Soc. Sicerligure Vaccari S.p.a. con sede in Santo Stefano di Magra.

- **Trascrizione RP. 8300 RG. 11937 del 08.05.1985**

relativa ad atto del notaio Rosa Voiello del 30.04.1985, in forza del quale la Soc. Liberg S.r.l. con sede in Genova acquistava dalla Soc. Sicerligure Vaccari S.p.a. beni in Genova Via Borzoli così descritti:

complesso di terreni e fabbricati ai civici 33 – 35 – 37 – 39 e 41 di Via Borzoli per mq. 25.905, al N.C.E.U. fg. 65 mapp. 389/1 e 289 D/7, mapp. 389/2 A/3 vani 4, mapp. 389/3 A/3 vani 6, mapp. 389/4 A/4 vani 4,5 e mapp. 389/5 A/4 vani 4,5; e in Catasto Terreni fg. 65 mapp. 372 di mq. 550, mapp. 373 di mq. 135, mapp. 288 di mq. 520. L'area sulla quale insistono i fabbricati e quella di pertinenza degli stessi sono distinte con i mappali 291 di mq. 24.340 e 430 di mq. 360, a partita Speciale 1/5296.

In atto viene indicato che gravano le seguenti formalità pregiudizievoli che la parte venditrice si impegna a far cancellare:

- ipoteca 2246/222 del 13.02.1975 a favore IMI – annotata di cancellazione totale n. 3234 del 24.08.1985
  - privilegio n. 10 del 13.02.1975 a favore IMI – scaduto
  - pignoramento 19221/15333 del 11.10.1978 a favore di Banca Agricola – annotato di cancellazione totale n. 3212 del 23.08.1985
  - ipoteca n. 13924/1537 del 07.08.1976 - annotata di cancellazione totale n. 2515
  - citazione n. 24954/19023 del 29.11.1979 a favore SCI S.p.a. – annotata di cancellazione totale n. 781 del 21.05.1984
  - ipoteca n. 20140/2467 del 09.08.1983 a favore Mediocredito Ligure – annotata di cancellazione totale n. 2363 del 10.06.1985.
- **Trascrizione RP. 11880 del 06.06.1986**

relativa ad atto del notaio Rosa Voiello del 14.05.1986, in forza del quale la Soc.

Liberg S.r.l. con sede in Genova vendeva all' Ente Nazionale per l'Energia Elettrica ENEL con sede in Roma un locale in muratura della sup. complessiva di mq. 50 posto al piano terra del caseggiato distinto con la lettera C, distinto al mappale 291 sub 31, ex variazione per frazionamento prot. 12170 del 31.10.1985 e prot. 19032 del 03.12.1985, con accesso dal n. 39 di Via Borzoli.

La soc. venditrice costituiva in atto, per sé e per i suoi aventi causa, servitù di elettrodotto inamovibile per il passaggio e l'appoggio delle condutture elettriche sotterranee destinate al servizio di utenze che erano e che sarebbero state ubicate nel fabbricato stesso e al di fuori di esso.

Al locale si accede da ponte e passerella privati di proprietà condominiale; l'Ente acquirente ENEL ha il diritto di passo solo pedonale sulla passerella e pedonale e carrabile sul ponte; la Soc. venditrice si obbligava in atto a farne constatare tali condizioni nel regolamento di condominio.

- **Trascrizione RP. 6136 RG. 10245 del 04.04.1989**

relativa ad atto del notaio Rosa Voiello rep. 38456 racc. 8823 del 07.03.1989, in forza del quale la Soc. Liberg S.r.l. con sede in Genova vendeva alla Soc. Selene S.r.l. con sede in Sarnico (Bs) gli immobili in Genova Via Borzoli 39 indicati come locale A21 al piano 2°, distinti al N.C.E.U. alla partita 36168 fg. 65 mapp. 291 e 389 parte che, a seguito di denunce di variazione per fusione e frazionamento prot. 12170 del 31.10.1985, prot. 19032 del 03.12.1985, prot. 32130 del 10.12.1987, 7736 del 16.05.1988, avrebbero assunto nuovo subalterno del mappale 291, all'epoca non attribuito. Le porzioni individuate dalle variazioni erano evidenziate da apposite planimetrie, contornate con diverse colorazioni, allegate all'atto.

Viene indicato accollo di ipoteca per £. 375.000.000 a favore della Banca Popolare di Bergamo, numero di ipoteca 11938/1629 del 08.05.1985 (vedi più sotto nel

paragrafo sui gravami).

- **Trascrizione RP. 1228 RG. 1502 del 17.01.1990**

relativa ad atto del notaio Tomaso Petroboni rep. 31557 racc. 10.087 del 22.12.1989, registrato a Chiari il 04.01.1990 al n. 10 Mod. II V, in forza del quale la Soc. Selene S.r.l. con sede in Sarnico (Bs) vendeva alla Soc. Fratelli Modena S.p.a. Trasporti, Spedizioni, Depositi nazionali e internazionali con sede in Telgate (Bg) gli immobili in Genova Via Borzoli 39 indicati come locale A21 al piano 2° Corpo A, distinti al N.C.E.U. alla partita 36168 fg. 65 mapp. 291 e 389 parte che, a seguito di denunce di variazione per fusione e frazionamento prot. 12170 del 31.10.1985, prot. 19032 del 03.12.1985, prot. 32130 del 10.12.1987, 7736 del 16.05.1988, avrebbero assunto nuovo subalterno del mappale 291, all'epoca non attribuito. Le porzioni individuate come oggetto della vendita erano meglio descritte nella planimetria che, esaminata, approvata e sottoscritta dalle parti, era allegata all'atto sotto la lettera "C", quale parte integrante dell'atto.

Valore degli immobili in atto £. 1.000.000.000.

- **Trascrizione RP. 1229 RG. 1503 del 17.01.1990**

relativa ad atto del notaio Tomaso Petroboni rep. 31558 racc. 10.088 del 22.12.1989, registrato a Chiari il 04.01.1990 al n. 11 Mod. II V, in forza del quale la Soc. Fratelli Modena S.p.a. Trasporti, Spedizioni, Depositi nazionali e internazionali con sede in Telgate (Bg) vendeva alla Soc. Fin – Eco Leasing S.p.a. con sede in Brescia gli immobili in Genova Via Borzoli 39 indicati come locale A21 al piano 2° Corpo A, distinti al N.C.E.U. alla partita 36168 fg. 65 mapp. 291 e 389 parte che, a seguito di denunce di variazione per fusione e frazionamento prot. 12170 del 31.10.1985, prot. 19032 del 03.12.1985, prot. 32130 del 10.12.1987, 7736 del 16.05.1988, avrebbero assunto nuovo subalterno del mappale 291, all'epoca non

attribuito. Le porzioni individuate come oggetto della vendita erano meglio descritte nelle planimetrie che, esaminate, approvate e sottoscritte dalle parti, erano allegate all'atto sotto le lettere "B" e "C", quale parte integrante dell'atto.

Dalla planimetria allegato "C" l'oggetto della vendita risultava distinto come interno 65, interno 66, interno 21.

Valore attribuito in atto agli immobili:

per l'interno n. 65 £. 330.000.000

per l'interno n. 66 £. 600.000.000

per l'interno n. 21 £. 470.000.000

- **Trascrizione RP. 12680 RG. 17790 del 25.07.1996**

relativa ad atto del notaio Paola Piana rep. 1657 racc. 605 del 23.07.1996, in forza del quale la Soc. Fin – Eco Leasing S.p.a. con sede in Brescia vendeva alla Soc. Multinvest S.r.l. con sede in Imperia gli immobili in Genova Via Borzoli 39 distinti come interno A66, con l'identificativo catastale mappale 291 sub 261, e come interno A21, con l'identificativo catastale mappale 291 sub 259.

Trattavasi di parte di quanto la soc. venditrice aveva acquistato con l'atto del dicembre 1989; allora aveva acquistato gli interni A65 A66 A21.

Prezzo degli immobili in atto £. 560.000.000.

- **Trascrizione RP. 12681 RG. 17791 del 25.07.1996**

relativa ad atto del notaio Paola Piana rep. 1658 racc. 606 del 23.07.1996, in forza del quale la Soc. Multinvest S.r.l. con sede in Imperia vendeva alla Soc. Agrinord S.p.a. gli immobili in Genova Via Borzoli 39 distinti come interno A66, con l'identificativo catastale mappale 291 sub 261, e come interno A21, con l'identificativo catastale mappale 291 sub 259.

Si trattava di quanto la Soc. venditrice aveva acquistato con l'atto dello stesso

notaio nella stessa data.

Valore degli immobili in atto £. 1.160.000.000.

Con l'atto citato nel paragrafo relativo alla provenienza la Soc. Agrinord S.p.a. ha venduto gli immobili alla Soc. Immobiliare Marte S.p.a.

### **GRAVAMI:**

- **Iscrizione RP. 1629 RG. 11938 del 08.05.1985**

a favore della Banca Popolare di Bergamo Soc. coop a r.l.

contro la Soc. Liberg S.r.l. con sede in Genova

relativa a mutuo di £. 1.500.000.000 con durata di anni 5, garantito da ipoteca di £. 2.550.000.000; grava sui beni descritti come in atto di provenienza trascritto al R.P. 8300 del 08.05.1985 (come più sopra a favore di Liberg S.r.l. contro Sicerligure Vaccari S.p.a. per atto del 30.04.1985).

A margine dell'ipoteca vi sono n. 7 annotamenti di restrizione beni anteriori alla data del 15.03.1989; l'ipoteca non risulta cancellata totalmente e non rinnovata in capo alla Soc. Liberg S.r.l.

#### Annotamento R.P. 7698 R.G. 51671 del 28.10.2004

per restrizione dei beni relativo all'ipoteca 1629 del 08.05.1985; restrizione relativa ad altri beni (mapp. 291 sub 84, 389 sub 7, 291 sub 454).

- **Iscrizione RP. 2866 RG. 17792 del 25.07.1996**

a favore di Banca di Genova e San Giorgio S.p.a. con sede in Genova

contro Agrinord S.p.a. con sede in Genova

relativa ad Ipoteca volontaria costituita a garanzia di concessione di mutuo per £. 200.000.000 in linea di capitale e £. 400.000.000 per capitale oltre a interessi, con durata di anni 10; in dipendenza di atto a rogito del notaio Paola Piana rep. 1659 del 23.07.1996; grava sul bene distinto in Catasto con l'identificativo **mappale 291**

**sub 259 interno A21.**

- **Iscrizione RP. 2867 RG. 17793 del 25.07.1996**

a favore di Banca di Genova e San Giorgio S.p.a. con sede in Genova

contro Agrinord S.p.a. con sede in Genova

relativa ad Ipoteca volontaria costituita a garanzia di concessione di mutuo per £. 300.000.000 in linea di capitale e £. 600.000.000 per capitale oltre a interessi, con durata di anni 10; in dipendenza di atto a rogito del notaio Paola Piana rep. 1660 del 23.07.1996; grava sul bene distinto in Catasto con l'identificativo **mappale 291**

**sub 261 interno A66.**

- **Iscrizione RP. 4976 RG. 18463 del 29.06.1999**

a favore di Banca di Genova e San Giorgio S.p.a. con sede in Genova

contro Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Livorno

relativa ad Ipoteca volontaria costituita a garanzia di concessione di mutuo per £. 700.000.000 in linea di capitale e £. 1.400.000.000 per capitale oltre a interessi, con durata di anni 14 e mesi 6; in dipendenza di atto a rogito del notaio Paola Piana rep. 4570 del 21.06.1999 registrato a Genova il 02.07.1999 al n. 9305; grava sui beni distinti in Catasto con gli identificativi **mappale 291 sub 261 interno A66** e **mappale 291 sub 259 interno A21.**

### **COERENZE**

Per il locale distinto dall'interno n. A66, mappale 291 sub 261:

a Nord locale A21 della stessa proprietà Immobiliare Mare S.p.a., sulla planimetria catastale con muro divisorio ed in parte corridoio comune e locale ascensore, murature in realtà inesistenti; a Est affaccio su cortile comune a più unità immobiliari e corpi di fabbrica dello stesso complesso; a Sud in parte atrio e locale

ascensore ed in parte locale distinto dall'interno A 65 di altra proprietà a mezzo di parete divisoria; ad Ovest affaccio su corte comune.

Per il locale distinto dall'interno n. A21, mappale 291 sub 259:

a Nord locale A20 di altra proprietà distinto dall'interno A20 a mezzo di parete divisoria ed in parte vano scale comune; a Est affaccio su cortile comune a più unità immobiliari e corpi di fabbrica dello stesso complesso; a Sud in parte atrio e locale ascensore ed in parte locale distinto dall'interno A 66 della stessa proprietà Immobiliare Mare S.p.a; ad Ovest affaccio su corte comune.

### **CONSISTENZA**

Comprensiva della superficie utile, di quella dei muri perimetrali e della metà dei muri di divisione con altre unità immobiliari o con parti comuni; valori arrotondati all'unità:

- per il locale distinto dall'interno n. A21, mappale 291 sub 259: mq. 846,00
- per il locale distinto dall'interno n. A66, mappale 291 sub 261: mq. 1.250,00

### **REGOLARITÀ URBANISTICO – EDILIZIA**

L'edificazione del complesso di fabbricati a destinazione industriale, all'interno del quale sono situate le due unità immobiliari oggetto di stima, risale a data anteriore al 1 settembre 1967.

Successivamente sono state realizzate opere in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco di Genova con prot. 136 del 29 aprile 1985, e successive varianti in data 13 dicembre 1986 prot. 446 e 4 settembre 1989 prot. 242.

Successivamente sono state realizzate opere per le quali il Comune di Genova ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria ex art. 13 della Legge 47/85 in data 16 maggio 1996 con Provvedimento prot. 158.

Dall'ispezione effettuata presso gli immobili in data 4 maggio 2006 e dal raffronto dello stato dei luoghi con le risultanze delle planimetrie catastali in atti del Catasto Fabbricati di Genova, che si producono, si è rilevato quanto segue:

le due unità immobiliari in questione, lotto A21 e lotto A66, risultano sulle dette planimetrie suddivise trasversalmente, all'altezza circa del montacarichi centrale, da una parete divisoria continua e priva di aperture; in realtà tale parete non esiste, né pare dallo stato dei luoghi sia mai esistita; il confine fra le due unità è costituito da una semplice linea fittizia e non costituito da elementi fisici.

Il blocco dei servizi sito sul lato Ovest del lotto A66 è stato completamente smantellato; allo stato attuale non esistono servizi igienici di alcun genere.

La serie di tramezzature sul limite Sud del corpo lotto A66 sono state eliminate; il corpo scale in lato Sud con il vano ad esso adiacente, locali raffigurati in planimetria come costitutivi dell'unità ma non comunicanti con essa, di fatto non sono più al servizio dell'unità in questione ma di quella adiacente in lato Sud di altra proprietà.

Il montacarichi-ascensore in lato Sud ha accesso diverso da quello raffigurato in planimetria; è stata inoltre aperta una porta comunicante con altro corpo scale condominiale in lato Sud-Ovest.

Le tramezzature di disimpegno con il montacarichi in lato Ovest, a cavallo del confine con le due unità immobiliari, sono state demolite.

Nell'unità A21 è stata realizzata una tramezzatura in blocchi prefabbricati, con porta tipo antincendio sul lato Est ed in tal modo è stato realizzato un vano di circa ml. 17,80 di profondità per 19 di larghezza.

L'accesso al locale distinto dal lotto A21 attraverso l'unica scala esistente in lato Nord-Est è stato modificato e il vano d'ingresso in lato Nord del vano scale è al

servizio dell'adiacente unità immobiliare di altra proprietà.

In relazione alle date dei titoli edilizi riportati in atto di provenienza e a quelle delle planimetrie catastali, è dato riscontrare avvenuti interventi edilizi, nella fattispecie solo opere interne, in difformità di quanto con quei titoli autorizzato. In caso contrario le planimetrie catastali, depositate in atti del Catasto Fabbricati di Genova, avrebbero dovuto riportare fedelmente quanto di fatto rilevato sul posto.

A fronte di questi rilievi ricorrono gli estremi di cui agli articoli 36 (*Accertamento di conformità*), art. 37 (*Interventi eseguiti in assenza della denuncia di inizio attività e accertamento di conformità*) e art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Sarà onere dell'aggiudicatario degli immobili in asta procedere agli adempimenti per la sanatoria edilizia e per l'aggiornamento, con denuncia di variazione all'Agenzia del Territorio di Genova, delle planimetrie catastali.

Inquadramento urbanistico:

Sulla scorta della documentazione tecnica e cartografica acquisita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Genova gli immobili di cui trattasi, compresi quelli contigui facenti parte dell'intero consistente complesso immobiliare, ai sensi del P.U.C. vigente, riferimento foglio PUC 26 in scala 1:5.000, sono situati nell'*Ambito Speciale di riqualificazione ambientale - Zona artigianale del Rio Ruscarolo - Circoscrizione VI Medio Ponente (Sestri Ponente), Ambito n. 21 settore 1.*

Gli obiettivi, dalle N.T.A. del P.U.C., sono quelli del riordino complessivo dell'insediamento, con razionalizzazione della viabilità, adeguamento e rettifica del Rio Ruscarolo, superamento della situazione di commistione in atto. Le destinazioni caratterizzanti del settore 1 sono quelle dell'industria e dell'artigianato.

Sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, senza cambio d'uso e senza frazionamenti e accorpamenti.

A fronte del contenuto delle norme sugli immobili in esame sono possibili, e del resto a parere del sottoscritto indispensabili per ripristinarne la funzionalità, interventi di manutenzione straordinaria, oltre ovviamente che ordinaria, come disciplinati dalla Legislazione Nazionale, art. 3 del DPR 380/2001 ex art. 31 della L. 457/78).

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Il complesso immobiliare all'interno del quale sono situate le unità immobiliari in esame si trova alla periferia Nord – Occidentale di Genova, in località Priano; immediatamente a Nord di Sestri Ponente; è raggiungibile dal porto vecchio con l'autostrada Genova – Savona con uscita al casello per l'aeroporto e quindi seguendo la normale viabilità; a dire il vero alquanto convulsa e tortuosa.

La zona è urbanisticamente frammista con residenze, in genere alquanto degradate, e attività artigianali e terziarie insediate da tempo e in assenza di un piano organico di sviluppo. La natura stessa dei luoghi, altimetricamente articolata e con pronunciati rilievi, ha condizionato gli insediamenti sugli spazi liberi dei fondi vallivi, nel caso in esame del Rio Ruscarolo.

Il complesso del civico 39 di Via Borzoli sorge su un'ampia area dalla forma lunga e stretta, il mappale 291 del C.T., ed è costituito da otto blocchi edilizi, ciascuno di consistente volumetria, circondati da aree cortilizie che formano la viabilità interna e gli spazi destinati alle aree di sosta. In piccola parte i detti fabbricati sono inutilizzati mentre per la maggiore parte ospitano attività artigianali di piccole o minime dimensioni. La vetustà dei fabbricati, gli spazi aperti circostanti e la viabilità della zona impediscono l'insediamento di attività industriali.

L'aspetto complessivo dell'insediamento, sotto il profilo architettonico e al di là delle sue condizioni di fatiscenza, è attualmente e nello stato di fatto quello

dell'archeologia industriale.

Le unità immobiliari di proprietà della Soc. Immobiliare Mare S.p.a. sono collocate all'ultimo piano del fabbricato, corrispondente al terzo fuori terra, tenendo conto che quello secondo è a doppia altezza, e direttamente sotto la copertura.

Il corpo di fabbrica all'interno del quale sono collocate è quello di maggior consistenza complessiva, immediatamente prospiciente l'ingresso all'area dal civico n. 39; di tratta di un corpo largo da un minimo di ml. 25 ad un massimo di ml. 35, con andamento da Sud verso Nord, con pianta leggermente angolata e con uno sviluppo in lunghezza di ml. 180, fiancheggiato in lati Est ed Ovest da due strade di penetrazione larghe circa ml. 6,00.

Le due unità immobiliari sono accessibili:

in lato Nord, all'estremità del corpo distinto con l'interno A21 e a confine con quello A20 di altra proprietà, per mezzo di una scala comune in calcestruzzo armato al rustico sul fronte Est del fabbricato, scala individuata dal n. 122 Z;

in lato Sud, sull'estremità dell'interno A66 a confine con quello A65 di altra proprietà, per mezzo di una scala comune posta sul fronte Ovest dell'intero fabbricato e anche a mezzo di un ascensore monta carichi.

L'impianto planimetrico dell'interno A66 è a forma di trapezio rettangolo, con una larghezza libera di pianta di ml. 24,50, compresi i muri esterni, ed una lunghezza media di ml. 61,50 circa; l'interno A21 ha una pianta rettangolare con la medesima larghezza ed una lunghezza complessiva di ml. 35,00, compreso il vano ricavato con la tramezzature in blocchi di calcestruzzo alleggerito; tenendo conto che la muratura divisoria fra le due unità, raffigurata sulle planimetrie catastali, in realtà non esiste la lunghezza libera dell'unico ambiente è di circa 68 ml. oltre al vano di cui s'è detto. Quest'ultimo è stato realizzato in epoca imprecisata ed ha una

profondità di circa ml. 17,80 ed una larghezza di ml. 19,00; con una porta tipo antincendio in lato Est, in blocchi prefabbricati non intonacati e con la parte superiore in lastre di cartongesso.

Le altezze interne sono di ml. 7,85 in colmo, ml. 4,60 sottocatena delle capriate, ml. 3,16 nelle ali laterali. Nello sfondato Nord del lotto A21 sono realizzate delle botole chiuse da coperture apribili in legno, la cui profondità non è stato possibile rilevare ma che presumibilmente scendono fino al piano inferiore.

La struttura portante è costituita dalle murature esterne, anche di tamponamento, in laterizio intonacato e da una doppia fila di pilastri in c.a. a sostegno della copertura; costituita questa da capriate con luce libera di quasi 14,00 ml. in calcestruzzo armato precompresso a sostegno delle lastre della copertura vera e propria.

Il pavimento è in battuto di cemento di tipo industriale, in parte deteriorato; le finestrate sono a doppio ordine in ferro e vetro, il primo ordine sui tamponamenti delle corsie laterali ribassate, il secondo in corrispondenza dell'imposta delle capriate del tetto.

Sono presenti due montacarichi fuori uso, il primo all'interno del vano di cui s'è detto, il secondo in corrispondenza del confine fra le due u.i.u., entrambi sul lato Ovest degli ambienti.

Non esistono impianti né di illuminazione né di forza motrice né idrotermosanitario; i servizi in batteria, raffigurati sulle planimetrie catastali, sono stati smantellati.

Il recupero degli immobili qui descritti, per un futuro riutilizzo, dovrà avvenire tramite intervento di manutenzione straordinaria, il solo consentito dalla norme urbanistiche vigenti; dovrà riguardare sia tutta la parte impiantistica, con relativo adeguamento anche alle norme antincendio, che quella delle finiture e con

particolare attenzione alle verifiche statiche sia della copertura che della soletta, in relazione ai carichi ipotizzabili per la futura destinazione.

Complessivamente l'immobile, come si può leggere dalla fotografie allegate, è in completo stato di abbandono, deteriorato e fatiscente.

Considerevoli problemi per un suo futuro concreto riutilizzo sono dati dalla criticità degli accessi, solo due e con scale di ridotte dimensioni nelle estremità Nord e Sud in relazione all'ampia superficie disponibile; la messa in sicurezza dell'immobile e la creazione di vie di fuga, in assenza di altre uscite peraltro difficilmente praticabili senza coinvolgere le altre proprietà sottostanti, appare alquanto problematica.

Una attività di tipo industriale è di fatto impraticabile per l'impossibilità della movimentazione verticale delle merci e per lo stato delle strutture; l'unico concreto sbocco sarebbe quello di attività artigianali di medie o medio-piccole dimensioni e che non necessitassero di macchinari pesanti; lo strumento urbanistico vigente però impedisce sia gli accorpamenti che i frazionamenti.

Sotto numerosi aspetti quindi è alquanto difficile prefigurare un concreto riutilizzo degli immobili in questione.

L'unico indubitabile pregio è quello dell'ampia superficie disponibile, non disgiunto da un certo fascino di immagine di una vecchia tipologia industriale.

L'immobile è libero da contratti di locazione.

Per i millesimi di proprietà si rinvia alla tabella allegata.

### **STIMA DEL VALORE COMMERCIALE**

Con il criterio del confronto in riferimento ad immobili consimili per tipologia, posizione e stato di conservazione, i cui valori sono stati attinti dalla pubblicistica di settore e da informazioni direttamente attinte in zona.

Fonte: Banca dati delle quotazioni Immobiliari – Osservatorio Immobiliare

dell'Agenzia del Territorio, semestre 2 2005;

Fascia/zona: Periferica / Borzoli AAB.M. (Via Militare di Borzoli, Loc. Fegino – V. Lago Figoi); microzona catastale 21, tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, destinazione: Produttiva;

per capannoni normali e laboratori le quotazioni oscillano da un valore minimo di €/mq. 500,00 ad un massimo di €/mq. 750,00.

Fonte: Consulente Immobiliare ed. Il Sole 24 Ore Milano, mercato Immobiliare autunno 2005, in fascicolo n. 758 del 15.12.2005:

le quotazioni medie dei capannoni tipici in zone periferiche di Genova sono quantificate in €/mq. 700,00; intendendosi per “capannone tipico” una nuova o recente costruzione di tipo tradizionale, con H. interna di ml. 6,00 per eventuale carro ponte, di almeno mq. 500 coperti, con asservita area scoperta di superficie almeno doppia di quella coperta.

Tenendo conto di quanto riportato nella descrizione di cui sopra, della zona, delle caratteristiche oggettive dell'immobile e del suo stato di conservazione, dei conseguenti oneri per il recupero funzionale, della situazione dell'intorno, delle condizioni previste dallo strumento urbanistico, infine dei dati estimativi desunti dalle fonti soprariportate che nel caso specifico trovano difficile applicazione, si ritiene attendibile un valore unitario di stima pari ad €/mq. 130,00. L'abbattimento rispetto ai valori minimi riportati è attribuibile alle critiche situazioni di degrado complessivo degli immobili e alla problematicità di un suo concreto riutilizzo; non va trascurato poi il dato che sulla valutazione globale incide, anche a fronte di un valore unitario contenuto, la considerevole consistenza.

Applicando il valore unitario come definito alla consistenza delle unità immobiliari in esame si ha il seguente quadro del loro valore commerciale:

<b>unità immobiliare mappale 291</b>	<b>Valore unitario di stima €/mq.</b>	<b>Consistenza mq.</b>	<b>Stima €.</b>
sub 259 interno A21	130,00	846,00	<b>109.980,00</b>
Sub 261 interno A66	130,00	1.250,00	<b>162.500,00</b>

In riferimento alla descrizione di cui sopra ed in particolare alla circostanza che l'immobile è solo formalmente suddiviso in due unità immobiliari distinte, quando di fatto si tratta di un unico vasto ambiente, è proponibile la vendita in unico lotto.

#### **TRIBUTO I.C.I.**

Ai sensi della citata Delibera della Giunta Comunale 00149/2005 del 17.02.2005, al punto 1, gli immobili di cui trattasi sono assoggettabili all'aliquota ordinaria del 6,2 per mille.

Ne consegue il seguente quadro di calcolo:

<b>unità immobiliare mappale 291</b>	<b>Rendita €.</b>	<b>Rendita rivalutata 5% €.</b>	<b>moltiplicatore</b>	<b>Aliquota</b>	<b>Tributo €.</b>
sub 259 interno A21	8.751,21	9.188,77	50	6,2/1.000	<b>2.848,52</b>
Sub 261 interno A66	12.134,15	12.740,86	50	6,2/1.000	<b>3.949,67</b>

#### **Elenco allegati per l'immobile di Via Borzoli 39**

Visura catastale storica per immobile Catasto Fabbricati

Visura catastale storica per immobile Catasto Terreni

Estratto di mappa 1:1.000

Planimetrie catastali

Planimetria ex atto Petroboni 31558/10088 1990

Atto di provenienza 1999

Atto di mutuo 1999

**Per provenienza ventennale:**

Nota di trascr. 8300/1985

Nota di trascr. 11880/1986

Nota di trascr. 6136/1989

Nota di trascr. 1228/1990

Nota di trascr. 1229/1990

Nota di trascr. 12680/1996

Nota di trascr. 12681/1996

Nota di trascr. 12568/1999 provenienza

Nota di trascr. 13607/2001 trasferimento sede (vedasi allegati Viale Bisagno)

**Gravami:**

Nota di Iscr. 1629/1985

Annotamento 7698/2004

Nota di Iscr. 2866/1996

Nota di Iscr. 2867/1996

Nota di Iscr. 4976/1999

Tabella millesimi di proprietà e riparto spese

Estratto cartografia del P.U.C. in scala 1:5.000 ambito 21

Estratto Norme tecniche di attuazione per l'ambito 21

Documentazione fotografica

Brescia, 31 maggio 2006

Il Perito Estimatore  
Arch. Eugenio Acchiappati

