

telefonicamente e poi via fax dall'Avv. E. Toso, il quale comunicava che il suo assistito ***** avrebbe provveduto a depositare l'istanza di conversione in Tribunale; la scrivente con nota via fax del 4/12/2009 comunicava a detto Avvocato che il termine per il deposito della perizia era fissato per il giorno 31/12/2009 e che pertanto si doveva procedere urgentemente (Vd. Allegato n. 2). Poiché la scrivente non riusciva più a contattare telefonicamente la Sig.***** né mai il Sig. ***** procedeva nel sopralluogo il giorno 10 dicembre u.s. ove poteva constatare quanto nel seguito indicato.

➤ **IN PARZIALE RISPOSTA AI QUESITI PERITALI**

1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

E' verificata la completezza nel fascicolo della documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c..

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

L'immobile oggetto della procedura era accatastato all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Sezione Urbana GEA, Foglio 79 Particella 187 Sub 23 ma **in oggi risulta Unità Immobiliare soppressa** a seguito di VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 27/12/2006 n. 64480.1/2006 in atti dal 27/12/2006 protocollo n. GE0351211) con planimetria storica ancora presente. Nella stessa visura viene indicato che la soppressione di tale unità ha generato una nuova unità come subalterno 37. (Vd. Allegato n. 3).

La visura per immobile di tale particella 37 risulta: Catasto Fabbricati

Sezione Urbana GEA, Foglio 79 Particella 187 Sub 37 Zona Censuaria 1
A, Categoria C/1 Classe 10 consistenza 37 mq Rendita € 1.278,08, di
proprietà del Sig. ***** nato in ***** il *****.

l'indirizzo di tale unità immobiliare è Via di Prè 160R piano 2. (vd.
allegato n.4).

Poiché da tali visure e planimetrie si evince che tale particella è legata al
civico 160R di Via Prè, è stata anche effettuata la visura inerente tale
civico ove si è compreso quanto segue:

Catasto Fabbricati Sezione Urbana GEA, Foglio 79 Particella 187 Sub 36
Zona Censuaria 1A, Categoria C/1 Classe 10 consistenza 100 mq Rendita
€ 1.750,79, con indirizzo via di Prè 160R piano T -1; di proprietà dei
Sigg. ***** (C.F. *****) nato in ***** il *****
per ½ in regime di comunione dei beni con *****;
e della Sig.ra ***** (C.F. *****) nata in ***** il
***** per ½ in regime di comunione dei beni con
***** . (vd. allegato n.5).

3. DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto del pignoramento non è più un'abitazione ma risulta
ricompreso in una sorta di "centro commerciale" dal nome CENTRO
LATINO con accesso dal civico 160 R di via Di Prè, centro su n. 3 livelli,
piano terra, piano primo e piano secondo con corpo scala interno – di
dimensioni di gran lunga maggiori rispetto alle planimetrie presenti al
N.C.E.U. - nel merito il piano terra ed il primo sarebbero intestati ai
Sigg.ri ***** per ½ e *****

***** per un ½; parte del secondo piano (l'ex abitazione oggetto della procedura) sarebbe intestata al 100% al Sig. *****.

In tale centro sono presenti: un bar ristorante, un phone center, un'agenzia di viaggi, una società di intermediazione finanziaria, un parrucchiere unisex, uno studio dentistico ed un locale ove vengono tenute diverse visite mediche da diversi soggetti previa prenotazione. (vd. Allegato fotografico n. 6). Va rilevato che avendo effettuato sopralluogo in assenza dell'esecutato non è stato possibile effettuare numerose riprese fotografiche e la scrivente ha comunque cercato di evitare di riprendere i numerosi avventori, dato anche il luogo e la tipologia della clientela). L'immobile è comunque in buono stato di manutenzione così come l'edificio entro cui è inserito.

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Parte del piano secondo, ovvero la porzione di planimetria che costituiva l'abitazione oggetto del pignoramento, ovvero in oggi la particella 37, risulta di proprietà del Sig. ***** , tuttavia la scrivente non è riuscita ad appurare se detto "CENTRO LATINO" sia una società o qualche altro soggetto fiscale, in effetti il Sig***** è di fatto irreperibile ed anche gli inservienti del centro avevano solo i recapiti della Sig.ra ***** (cellulare n. *****) la quale tuttavia risulta non più reperibile.

5. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI

L'edificio in cui è inserito l'immobile in oggetto non è vincolato ex D.L.vo 29/10/99 n. 490. L'area su cui insiste il fabbricato non è vincolata ex D.L.vo 29/10/99 n. 490. Non parrebbero sussistere altri vincoli o oneri,

non sarebbero infatti registrati contratti di affitto, tuttavia sarebbe necessario effettuare un sopralluogo con le Forze dell'Ordine per capire meglio il tipo di licenza posseduta dal "locale" e le relative eventuali intestazioni.

6. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Ipoteca iscritta a Genova il 31/07/2003 al Registro Particolare n.7607, per euro 105.000 a favore della Banca Popolare di Bergamo S.C. A.R.L. con sede in Bergamo, contro il Signor *****, derivante da atto di mutuo autenticato nelle firme dal Notaio B. Griffo in data 23/07/2003, (vd. Certificato Notarile allegato agli Atti della Porcedura).

Iscrizione di ipoteca legale, derivante da ipoteca esattoriale, in data 27/04/2006 Registro Particolare n.4837 per euro 3.504,08 a favore della GESTLINE S.p.A. con Sede in Napoli.

Trascrizione di Atto di pignoramento immobiliare in data 28/04/2009 Registro Particolare n.9541 a favore della Banca Popolare di Bergamo S.C. A.R.L. con sede in Bergamo.

7. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

Non è stato possibile reperire il progetto di costruzione del fabbricato di via di Prè civico 66 nero, tuttavia data la sua posizione nel centro storico e data la sua facies la sua epoca di costruzione è certamente antecedente almeno al secolo XVI. Ugualmente dicasi per il certificato di abitabilità.

Da parte della sottoscritta sono stati effettuati più sopralluoghi presso i competenti Uffici del Comune di Genova onde verificare la regolarità

edilizia ed urbanistica.

Sono state individuate le seguenti n. 2 pratiche, trovate solo perché ricercate manualmente negli archivi per indirizzo:

A) anno 2004 - n. 4797 ACCORPAMENTO CON CAMBIO D'USO
E MANTENIMENTO OPERE ABUSIVE – COMPLETAMENTO
a nome MARCHETTI MARIO;

B) anno 2007 - N. 7831 DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA'
PER RISANAMENTO LOCALI CON CAMBIO D'USO E
FRAZIONAMENTO a nome ING. PAVESI MARCO.

Dati i tempi stretti non è stato possibile poter visionare dette pratiche e la scrivente deve produrre comunque apposita richiesta del Giudice in quanto indirizzo dell'immobile (via di Prè 66 nero) è diverso da quello delle pratiche (via di Prè 160R) e diverso è anche il nome degli intestatari.

Tuttavia e comunque lo stato dei luoghi è difforme dalle planimetrie catastali essendo i locali di gran lunga maggiori rispetto a quelli dichiarati. La scrivente ha ritenuto inoltre, dato il tipo di utenza e dato il luogo, di non effettuare rilievi topografici, nel caso si ritiene dovranno essere presenti le Forze dell'Ordine. Nelle planimetrie allegate al n. 7 sono evidenziate in maniera approssimativa le aree degli ampliamenti. Allo stato attuale non è possibile attestare la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile di cui al civico 160R, per quanto attiene l'immobile oggetto della procedura si può dichiarare che non esiste più quale entità singola ma è ricompreso nel compendio di cui al civico 160R.

8. VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI DIVISIONE DELL'IMMOBILE

Come già riferito al punto precedente l'immobile oggetto della procedura non esiste più quale entità singola ma è ricompreso nel compendio di cui al civico 160R. Potrebbe essere forse ricreato quale entità singola ricostruendo la parte di soletta demolita per creare il vano scala interno e chiudendo il varco porta che da accesso alla parte ampliata di cui al civico 160R interno n. 4, come indicato quale confine nella planimetria catastale.

9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Allo stato attuale risulta impossibile valutare l'immobile.

In attesa di determinazioni da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice e delle Parti, si consegna questa prima relazione.

Genova, lì 23 dicembre 2009

L'esperto d'Ufficio

Arch. Raffaella Bellino

ALLEGATI

- 1) Lettera raccomandata A/R;
- 2) Corrispondenza con Avv. Toso;
- 3) Visura Catastale unità immobiliare soppressa;
- 4) Visura Catastale nuova unità immobiliare;
- 5) Visura Catastale di cui al civico Via Di Prè 160 R;
- 6) Fotografie dal n. al n.
- 7) Planimetrie con aree di ampliamento.