

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare. n. 304/09 R.E.

promossa da:

- BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A Avv.to L. Soliman

contro

- ***** esecutato

* * *

2 RELAZIONE INERENTE IL BENE SITO IN

GENOVA

VIA DI PRE' CIVICO 66 INTERNO N. 6

➤ PREMESSE

La sottoscritta Dott. Arch. Raffaella Bellino, veniva nominata dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. V.Basoli, il giorno 27/10/2009 presso il Tribunale di Genova quale Esperto d'ufficio, e contestualmente venivano comunicati alla sottoscritta i quesiti per la redazione della perizia.

➤ OPERAZIONI PERITALI

Acquisite le documentazioni necessarie alla redazione della perizia, la scrivente accedeva ai luoghi, previa lettere raccomandate A/R inviate al proprietario Sig. ***** ed alla Sig.ra ***** (Vd. Allegato n. 1). La sottoscritta veniva contattata dalla Sig.ra ***** ma non riusciva ad avere alcun contatto con il Sig. ***** e comunque riscontrava difficoltà nell'avere accesso ai luoghi. In data 3/12/2009 la scrivente veniva contattata prima

telefonicamente e poi via fax dall'Avv. E. Tosso, 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.ra ***** né mai il Sig. ***** procedeva nel sopralluogo il giorno 10 dicembre u.s. ove poteva constatare quanto indicato nella prima perizia già depositata agli Atti dalla scrivente in data 23/12/2009.

All'udienza tenutasi in data 16 febbraio 2010 la scrivente veniva autorizzata dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Basoli a prendere visione di tutti i documenti depositati presso i pubblici uffici del Comune di Genova, in virtù degli interventi edilizi effettuati da soggetti terzi con relativa trasformazione dell'immobile e suo inserimento in un compendio immobiliare più ampio.

Alla data dell'udienza del 16 marzo 2010 la scrivente produceva copia della documentazione inerente ai progetti depositati presso il Comune di Genova, alla stessa consegnati in copia in data 10 marzo 2010.

In tale occasione veniva altresì fissata l'udienza del 27 aprile 2010 per la consegna della perizia.

➤ **IN 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. per il solo immobile oggetto della procedura. Occorre però precisare che tale immobile è stato oggetto di trasformazioni edilizie e che essendo inserito in un contesto immobiliare più ampio non è più individuabile quale entità a sé stante. Inoltre l'immobile non è più classato come alloggio ma quale negozio e bottega.

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.

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 73 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.

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DELLA COLLOCAZIONE DEL BENE NELL'AMBITO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI CUI FA PARTE

L'accesso dell'immobile avviene tramite locale a piano strada e primo

piano e l'immobile oggetto della procedura è inoltre collegato fisicamente ad altri locali del piano secondo dello stabile di via di Prè civico nero 66.

Ovvero allo stato attuale esiste un unico immobile che ha accesso dal civico 160R di via di Prè e che risulta così composto:

1. Piano terra + piano primo:

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.3).

2. Piano terra: immobile che era contraddistinto dal civico 162 R (negoziato adiacente collegato fisicamente al civico 160R)

Catasto Fabbricati Sezione Urbana GEA, Foglio 79 Particella 187 Sub 7
Zona Censuaria 1A, Categoria C/1 Classe 11 consistenza 26 mq Rendita € 530,40, con indirizzo via di Prè 162R piano T; di proprietà della Società AQSA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Genova (vd. allegato n.4).

3. Piano secondo: (l'immobile oggetto della procedura)

Catasto Fabbricati Sezione Urbana GEA, Foglio 79 Particella 187 Sub 37
Zona Censuaria 1A, Categoria C/1 Classe 10 consistenza 73 mq Rendita € 1.278,08, di proprietà del Sig. ***** nato in ***** il ***** (vd. allegato n.5).

4. Piano secondo: (immobile adiacente e collegato fisicamente)

Catasto Fabbricati Sezione Urbana GEA, Foglio 79 Particella 187 Sub 38
Zona Censuaria 1A, Categoria C/1 Classe 10 consistenza 68 mq Rendita €
1.190,54, di proprietà del Sig. ***** nato in ***** il *****.
(vd. allegato n.6).

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Come già riferito 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 proprio corpo scala interno di collegamento.

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. 7). 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

Attualmente il complesso immobiliare è occupato dal "CENTRO LATINO", non risultano registrati contratti di locazione in essere.

In particolare si evidenzia che il bene immobiliare complessivo risulta di

proprietà di diversi soggetti:

INDIRIZZO ATTUALE	INDIRIZZO PRECEDENTE	PIANO	DATI CATASTALI ATTUALI	DATI CATASTALI PRECEDENTI	PROPRIETA' ATTUALE
VIA DI PRE' 160R	VIA DI PRE' 162 R IMMOBILE N.1	T	GEA FG79 PART 187 SUB 7 CAT. C/1	GEA FG79 PART 187 SUB 7 CAT. C/1	AQSA IMMOBILIARE S.R.L. 1/1
	VIA DI PRE' 160R IMMOBILE N.2	T	GEA FG79 PART 187	GEA FG79 PART 187 SUB6 CAT C/1	***** 1/2 ***** 1/2 In regime di comunione dei beni
	VIA DI PRE' 66/3 IMMOBILE N.3	I		SUB 36 CAT. C/1	GEA FG 79 PART 187 SUB 21 CAT A/4
	VIA DI PRE' 66/ 6 <u>Immobile oggetto della procedura IMMOBILE N.4</u>	II	GEA FG79 PART 187 SUB 37 CAT. C/1	GEA FG79 PART.187 SUB 23 CAT. A/4	***** 1/1 Bene personale
	VIA DI PRE' 66/ 4 IMMOBILE N.5	II	GEA FG79 PART 187 SUB 38 CAT. C/1	GEA FG79 PART.187 SUB 22 CAT. A/4	***** 1/1 Bene personale

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.

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

IMMOBILE N.1 – (EX VIA DI PRE' 162R)

Ipoteca iscritta a Genova il 28/06/1999 al Registro Particolare n.4946, per euro 270.000,00 a favore della Banca Popolare di Bergamo – Credito Varesino contro la Società AQSA Immobiliare S.R.L, derivante da atto di mutuo autenticato nelle firme dal Notaio Bozzo Gianluca in data 21/06/1999 n di Rep.28327. La Società AQSA Immobiliare S.R.L ha sede in Genova in via di Brera 2/23, è iscritta al REA al n.417172, l'Amministratore Unico ed il Legale Rappresentante è la Sig.ra ***** nata in ***** il ***** residente in ***** in via ***** **/**. (vd. allegato n.8).

IMMOBILE N.2 – (EX VIA DI PRE' 160R) + IMMOBILE N.3 – (EX VIA DI PRE' 66/3)

Ipoteca iscritta a Genova il 15/10/2004 al Registro Particolare n.11706, per euro 196.000,00 a favore della Banca Carige S.P.A. con sede in Genova, contro il Signor ***** e la Sig.ra ***** , derivante da atto di mutuo autenticato nelle firme dal Notaio Falzone Ernesto in data 12/10/2004.

Iscrizione di Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

iscritta a Genova il 12/08/2006 al Registro Particolare n.10151, per euro 10.000,00 a favore del Condominio di via Prè 64 – rappresentato dall'Avv.Patrizia Petrelli in via Malta 2/8 – Genova, contro il Signor ***** e la Sig.ra *****.

Trascrizione di Atto di pignoramento immobiliare in data 29/07/2008

Registro Particolare n.19390 a favore del Condominio di via Prè 64 – rappresentato dall'Avv.Patrizia Petrelli in via Malta 2/8 – Genova, contro il Signor ***** e la Sig.ra *****. (vd. allegato n.9).

IMMOBILE N. 4 – (EX VIA DI PRE' 66/6)

Ipoteca iscritta a Genova il 31/07/2003 al Registro Particolare n.7607, per euro 105.000,00 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 Procedura).

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. (vd. allegato n.10).

IMMOBILE N.5 – (EX VIA DI PRE' 66/4)

Ipoteca iscritta a Genova il 20/11/2007 al Registro Particolare n.13304, per euro 200.000 a favore della Banca Carige S.P.A. con sede in Genova,

contro il Signor *****, derivante da atto di mutuo autenticato nelle firme dal Notaio Castello Andrea in data 16/11/2007. (vd. allegato n.11).

In particolare si allega al n.12 inoltre l'Ispezione ipotecaria per soggetto riferita al Signor ***** ove sono riportate in elenco tutte le formalità.

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 presso l'Archivio Edilizia Privata:

- anno 2004 - n. 4797 ACCORPAMENTO CON CAMBIO D'USO E MANTENIMENTO OPERE ABUSIVE – COMPLETAMENTO (vd. Allegato n.13)
- anno 2007 - N. 7831 DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA' PER RISANAMENTO LOCALI CON CAMBIO D'USO E FRAZIONAMENTO (Vd. Allegato n.14).

Con la pratica n.4797 del 2004 fu regolarizzata l'unione ed il cambio d'uso degli immobili di cui ai numeri 2, 3, 4 (ovvero il negozio di cui al

precedente 160r + l'ex alloggio del civico 66/3 + l'ex alloggio del civico 66/6 – immobile oggetto della procedura).

Con la pratica n.7831 del 2007 fu regolarizzata l'unione ed il cambio d'uso degli immobili di cui sopra con l'immobile di cui al n.5 (ovvero l'ex alloggio del civico 66/4).

Non risultano agli Atti procedure per l'annessione dell'ex civico 162R al compendio di cui sopra.

Non può pertanto essere attestata la regolarità edilizia del bene nel suo complesso. Si ravvisano n.2 ipotesi al fine dell'eliminazione dell'abuso:

- 1) Ricostituzione del negozio di cui al civico 162R mediante tamponamento del varco tra il civico 160R ed il civico 162R, e quindi realizzazione di n. 2 unità immobiliari: quella afferente il civico 160R e quella del civico 162R;
- 2) Realizzazione di pratica edilizia di sanatoria per l'annessione del negozio 162R al compendio del civico 160R.

IN CONCLUSIONE

Tenuto conto che l'immobile oggetto della procedura di esecuzione immobiliare risulta essere allo stato attuale parte di un "unicum" più ampio, complesso ed articolato con diversi proprietari e che risulterebbe oltremodo complesso da un punto di vista procedurale ed edilizio ricostituire fisicamente l'immobile in oggetto, la scrivente dopo numerosi contatti intercorsi sia con l'Ill.mo Signor Giudice dell' Esecuzione sia con Avvocato L. Soliman deposita la presente seconda relazione in attesa delle determinazioni che verranno assunte nella prossima Udienza del giorno 27 aprile 2010.

Genova, lì 16 aprile 2010

L'esperto d'Ufficio

Arch. Raffaella Bellino

ALLEGATI

- 1) Lettera raccomandata A/R;
- 2) Corrispondenza con Avv. Toso;
- 3) Visure e planimetria civico 160R piano T- 1;
- 4) Visure e planimetria civico 162R;
- 5) Visure e planimetria ex civico 66 interno 6;
- 6) Visure e planimetria ex civico 66 interno 4;
- 7) Fotografie;
- 8) Formalità dell'immobile n°1;
- 9) Formalità dell'immobile n°2 + n°3;
- 10) Formalità dell'immobile n°4;
- 11) Formalità dell'immobile n°5;
- 12) Ispezione ipotecaria per soggetto;
- 13) Estratto da progetto n°4797/2004;
- 14) Estratto da progetto n°7831/2007.