

Tribunale di Genova

SCHEDA ESECUZIONE PS/0304/09 GIUDICE DOTT.BASOLI

monica.brugnoli@giustizia.it

Tribunale di Genova	
Esecuzione Immobiliare N.	PS/0304/09
Promossa da	BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.
Debitore	*****
Esperto	ARCH. RAFFAELLA BELLINO
Descrizione immobile	<p>IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI</p> <p>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.</p> <p>La visura per immobile di tale particella 37 risulta: Catasto Fabbricati</p> <p>Sezione Urbana GEA, Foglio 79 Particella 187 Sub 37 Zona Censuaria 1</p> <p>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</p> <p>L'accesso dell'immobile avviene tramite locale a piano strada e primopiano 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.</p> <p>Ovvero allo stato attuale esiste un unico immobile che ha accesso dal civico 160R di via di Prè e che risulta composto come da tabella allegata al successivo capoverso.</p> <p>(ved Visure allegate al n.1).</p>

	<p>Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente al corpo scala del civico 66 nero risulta che l'immobile ha conservato la porta caposcala di accesso e che nell'atrio condominiale è anche presente la cassetta posta appositamente dedicata (vd. allegato fotografico n.2) pertanto non sarà necessario chiedere alcun permesso al condominio per ricostituire il passaggio dell'immobile nel vano scala condominiale.</p>																																				
<p>Stato di possesso</p>	<p>Attualmente il complesso immobiliare è occupato dal "CENTRO LATINO", non risultano registrati contratti di locazione in essere.</p> <p>In particolare si evidenzia che il bene immobiliare complessivo risulta di proprietà di diversi soggetti:</p> <table border="1" data-bbox="651 645 1430 1776"> <thead> <tr> <th data-bbox="651 645 767 801">INDIRIZZO ATTUALE</th> <th data-bbox="767 645 922 801">INDIRIZZO PRECEDENTE</th> <th data-bbox="922 645 1002 801">PIANO</th> <th data-bbox="1002 645 1134 801">DATI CATASTALI ATTUALI</th> <th data-bbox="1134 645 1281 801">DATI CATASTALI PRECEDENTI</th> <th data-bbox="1281 645 1430 801">PROPRIETA' ATTUALE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="651 801 767 976"></td> <td data-bbox="767 801 922 976">VIA DI PRE' 162 R IMMOBILE N.1</td> <td data-bbox="922 801 1002 976">T</td> <td data-bbox="1002 801 1134 976">GEA FG79 PART 187 SUB 7 CAT. C/1</td> <td data-bbox="1134 801 1281 976">GEA FG79 PART 187 SUB 7 CAT. C/1</td> <td data-bbox="1281 801 1430 976">AQSA IMMOBILIARE S.R.L. 1/1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="651 976 767 1151"></td> <td data-bbox="767 976 922 1151">VIA DI PRE' 160R IMMOBILE N.2</td> <td data-bbox="922 976 1002 1151">T</td> <td data-bbox="1002 976 1134 1151">GEA FG79 PART 187</td> <td data-bbox="1134 976 1281 1151">GEA FG79 PART 187 SUB6 CAT C/1</td> <td data-bbox="1281 976 1430 1151">***** 1/2 ***** 1/2 In regime di comunione dei beni</td> </tr> <tr> <td data-bbox="651 1151 767 1326">VIA DI PRE' 160R</td> <td data-bbox="767 1151 922 1326">VIA DI PRE' 66/3 IMMOBILE N.3</td> <td data-bbox="922 1151 1002 1326">I</td> <td data-bbox="1002 1151 1134 1326">SUB 36 CAT. C/1</td> <td data-bbox="1134 1151 1281 1326">GEA FG 79 PART 187 SUB 21 CAT A/4</td> <td data-bbox="1281 1151 1430 1326"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="651 1326 767 1599"></td> <td data-bbox="767 1326 922 1599">VIA DI PRE' 66/ 6 <u>Immobilie oggetto della procedura</u> IMMOBILE N.4</td> <td data-bbox="922 1326 1002 1599">II</td> <td data-bbox="1002 1326 1134 1599">GEA FG79 PART 187 SUB 37 CAT. C/1</td> <td data-bbox="1134 1326 1281 1599">GEA FG79 PART.187 SUB 23 CAT. A/4</td> <td data-bbox="1281 1326 1430 1599">***** 1/1 Bene personale</td> </tr> <tr> <td data-bbox="651 1599 767 1776"></td> <td data-bbox="767 1599 922 1776">VIA DI PRE' 66/ 4 IMMOBILE N.5</td> <td data-bbox="922 1599 1002 1776">II</td> <td data-bbox="1002 1599 1134 1776">GEA FG79 PART 187 SUB 38 CAT. C/1</td> <td data-bbox="1134 1599 1281 1776">GEA FG79 PART.187 SUB 22 CAT. A/4</td> <td data-bbox="1281 1599 1430 1776">***** 1/1 Bene personale</td> </tr> </tbody> </table>	INDIRIZZO ATTUALE	INDIRIZZO PRECEDENTE	PIANO	DATI CATASTALI ATTUALI	DATI CATASTALI PRECEDENTI	PROPRIETA' ATTUALE		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' 160R	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>Immobilie oggetto della procedura</u> IMMOBILE N.4	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
INDIRIZZO ATTUALE	INDIRIZZO PRECEDENTE	PIANO	DATI CATASTALI ATTUALI	DATI CATASTALI PRECEDENTI	PROPRIETA' ATTUALE																																
	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' 160R	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>Immobilie oggetto della procedura</u> IMMOBILE N.4	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																																
<p>Formalità che resteranno a carico dell'acquirente</p>	<p>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.</p>																																				

<p>Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate</p>	<p><u>IMMOBILE N. 4 – (EX VIA DI PRE' 66/6)</u></p> <p><u>Ipoteca iscritta a Genova il 31/07/2003</u> 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).</p> <p><u>Iscrizione di ipoteca legale, derivante da ipoteca esattoriale</u>, 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.</p> <p><u>Trascrizione di Atto di pignoramento immobiliare</u> in data 28/04/2009</p> <p>Registro Particolare n.9541 a favore della Banca Popolare di Bergamo S.C. A.R.L. con sede in Bergamo. (vd. allegato n.10).</p>
<p>Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica</p>	<p>Le opere da eseguire al fine di rendere l'immobile oggetto della procedura indipendente dal cosiddetto "centro commerciale" sono quelle indicate nell'allegato n. 3 e più specificatamente sono:</p> <p>A) Demolizione del tamponamento della porta caposcala interno all'alloggio onde consentire l'accesso al vano scala condominiale;</p> <p>B) Chiusura mediante tamponamento in laterizio del varco creato nella stanza n. 1 in planimetria onde scollegare l'alloggio da quello adiacente;</p> <p>C) Costruzione di soletta delle dimensioni in larghezza di m 1,2 ed in lunghezza di m 4 onde separare l'alloggio dalla comunicazione con il primo piano sottostante;</p> <p>D) realizzazione locale ad uso cucina nel vano in oggi indicato come laboratorio mediante collegamento a canna fumaria dei fuochi;</p> <p>E) ampliamento del locale ad uso WC mediante demolizione di parete in laterizio e realizzazione di parete in laterizio divisoria</p> <p>oltre a fornitura e posa in opera di batteria di wc, bidet, doccia e lavandino, piastrelle.</p> <p>F) realizzazione di impianto di riscaldamento autonomo mediante la fornitura e la posa in opera di calderina atta anche alla produzione di acqua calda sanitaria;</p> <p>G) distacco dell'attuale impianto elettrico ed allaccio a nuovo contatore Enel.</p>

<p>Valore stimato</p>	<p>L'immobile a lavori eseguiti risulterebbe perciò composto da n. 1 bagno, n.1 ingresso di mq 15, n. 1 corridoio, n. 1 cucina di 11,52 mq, n.1 soggiorno di circa 10 mq, n. 1 camera di 11 mq circa, n. 1 stanza di mq 9 con ripostiglio, per un totale di circa mq 73. Tali opere possono essere quantificate nel loro complesso in € 25.000 oltre IVA.</p> <p>Preventivamente all'esecuzione dei lavori dovrà essere presentata al Comune di Genova pratica di D.I.A. ex art. 23 L.R. 16/2008 con cambio di destinazione d'uso e frazionamento (OVVERO INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA) Costo di presentazione pratica € 181,60 + marca da bollo € 14,62. Tale pratica dovrà essere accompagnata dalla corresponsione degli oneri di urbanizzazione che ad oggi possono essere valutati in € 6.717,46 + marca da bollo 14,62 come si evince dall'allegato n.4 ove sono riportati tabella di calcolo degli oneri e tabella di riferimento ex D.G.C. N. 464/2009.</p> <p>Oltre a tali adempimenti si dovrà a fine lavori richiedere Agibilità dell'immobile al Comune di Genova con marca da bollo 14,62 e contestualmente redigere DOCFA al fine di riaccatastare l'immobile quale abitazione – costo di presentazione DOCFA € 50,00.</p> <p>Oltre a tali oneri sono da quantificare gli emolumenti di professionista che dovrà: redigere pratica di DIA, effettuare Direzione dei lavori, effettuare Attività di Coordinamento Sicurezza, redigere Fine Lavori, redigere pratica per Agibilità, redigere DOCFA per il Catasto per un costo complessivo pari ad € 4.000 oltre IVA ed oneri di legge.</p> <p>Riepilogo delle spese per ricostituire l'originaria unità immobiliare e destinarla ad Abitazione:</p> <p>LAVORI: € 25.000 OLTRE IVA; PRATICA EDILIZIA COMPLETA COMPRESIVA DI COMUNE E CATASTO E SORVEGLIANZA DEI LAVORI: € 4.000 OLTRE IVA ED ONERI DI LEGGE (PROFESSIONISTA) + € 6.717,46 PER ONERI DI URBANIZZAZIONE + € 275,46 PER DIRITTI PRESENTAZIONE PRATICHE VARIE;</p> <p>PER UN TOTALE COMPLESSIVO PARI AD € 31.992,92 CIRCA OLTRE IVA ED ONERI DI LEGGE.</p> <p>Considerato che il valore dell'immobile nello stato in cui si trova è pari ad € 131.400, dedotte le spese di cui al precedente capoverso si può indicare per l'immobile un valore pari ad € 131.400 - € 31.992,92 ovvero un valore pari ad € 99.407,08 diconsi euro novantanovemilaquattrocentosetteeottecentesimi.</p>
-----------------------	--