

DOTT. ARCH MARCO FERRETTO
VICO DIETRO IL CORO DELLE VIGNE 6/1
16123 – GENOVA
TEL. 010.2474482 CELL. 346.5240425
e-mail archmarcoferretto@alice.it

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Sezione VII – Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari
III.mo Giudice Dott. Mario Tuttobene

Oggetto: Procedura di esecuzione immobiliare - N. Ruolo G.E. 489/2011

Creditore procedente: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

COND. VIA FILLAK 22 – 24, VIA CHIUSONE 2, VIA

MIANI 1

Debitore esecutato

Relazione di Consulenza Tecnica D'Ufficio: *C.T.U. Arch. Marco Ferretto*

INCARICO E PREMESSE

Il sottoscritto Arch. Marco Ferretto, libero professionista con studio in Genova, Vico dietro il Coro delle Vigne 6/1, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova al n. 1396 e iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, presso il Tribunale di Genova, il giorno 15/11/2011 veniva nominato C.T.U. dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione e prestava giuramento di rito in data 22/11/2011, nella procedura in epigrafe, con l'incarico di provvedere alla stima sommaria dell'immobile oggetto di pignoramento, previa descrizione, identificazione di tutte le caratteristiche salienti, nonché dei confini e dati catastali, con indicazione ed accertamento dello stato di occupazione, della presenza di eventuali vincoli e della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

OGGETTO DELLA STIMA e QUESITO

Forma oggetto della stima di cui all'incarico la sotto indicata unità immobiliare:

- appartamento sito in Genova - Sampierdarena, via Chiusone civ. 2 int. 10.

La stima dell' u.i. di cui alla seguente lettera *b)* del quesito, verrà riportata in coda alle risposte di cui ai punti contenuti nella lettera *c)*.

La relazione deve rispondere al quesito formulato dal Giudicante che dispone:

- a) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;*
- b) provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria;*
- c) faccia constare nella sua relazione:*
 - 1) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

- 2) *sommatoria descrizione del bene;*
- 3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti in data antecedente al pignoramento;*
- 4) *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;*
- 5) *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.*

RISPOSTE AL QUESITO

- a) *verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;*

La completezza della documentazione è verificata dall'**allegato** Certificato Notarile Attestante le Risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari, Dott. Giuseppe Dente, notaio in Cesano Maderno, via Nazionale dei Giovi n. 29 (pignoramento immobiliare R.E. 489/2011 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - Roma) e dall'**allegato** Certificato Formalità e Nota di Trascrizione, rilasciato dall'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova, all'Avvocato Marinoni Alessia di Genova, via R. Ceccardi civ. n. 4/25 (pignoramento immobiliare R.E. 521/2011 a favore del Condominio di via Fillak nn. 22 – 24,

via Chiusone n. 2, via Miani n. 1 – Genova), documentazione pervenuta allo scrivente sulla base dei due distinti procedimenti, per i quali è stata poi richiesta Istanza di Riunione, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Genova in data 30/11/2011, dagli avvocati Fabrizio Carbonetti e Stefano Bazzani di Genova.

c)1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

L'unità immobiliare è sita in Genova – Sampierdarena, via Chiusone civ. 2 int 10, piano quarto.

Confini appartamento

Nord: civ. n. 4 di via Chiusone;

Sud: vano scala e u.i. int. 9;

Est: via Chiusone;

Ovest: cavedio.

Dati catastali

L'appartamento è censito al N.C.E.U. del comune di Genova con i seguenti dati:

Sez. Urbana **SAM** – Foglio **43** – Particella **133** – sub **44** – Zona Cens. **3** – Cat **A/4**
– Cl **3** – Consistenza **4,5 vani** – Rendita **€ 278,89**.

Dalla visura catastale, il bene risulta intestato a:

- _____, nata a _____, il _____,
proprietà per ½;

- _____, nato a _____, il _____,
proprietà per ½.

c)2. sommaria descrizione del bene.

L'**appartamento** è posto al piano quarto del civ. n. 2 di via Chiusone.

Il civ. n. 2, fa parte di un ampio edificio a “ blocco “ con vasto cavedio interno, composto dal civ. n. 1 di via Miani, via parallela a via Chiusone e dai civv. n. 22 e 24 di via Fillak (**foto 1**) , quest'ultima ortogonale alle vie precedenti; a partire dall'angolo su via Fillak, via Chiusone procede in direzione nord ed al civ. n. 2 è contiguo il n. 4 (**foto 2**).

Inserito in un tessuto urbano ben servito dai mezzi di pubblico trasporto e da negozi di ogni genere, il fabbricato, costruito nei primi anni del '900, è composto da un piano terra al quale si trova il portone di ingresso, più sei piani fuori terra sprovvisti di ascensore ed è coperto da tetto a falde.

Le caratteristiche costruttive e di rifinitura del civ. n. 2 sono di modesto livello.

Il portone di ingresso (**foto 3**), immette in un piccolo atrio dal quale sale il vano scala (**foto 4**), composto da due rampe ortogonali al prospetto con interposto ballatoio, che serve due u.i. per piano; a protezione delle rampe è posta una ringhiera parapetto in ferro, le pedate sono in ardesia ed i muri presentano un lambrino colore salmone (**foto 5**).

Il portone caposcala in legno a due ante di ingresso all'u.i., posto al quarto piano (**foto 6**), immette in un retrostante vano ingresso – soggiorno (**foto 7**), sul quale apre la porta di un disimpegno di accesso al servizio igienico (**foto 8**), alla cucina (**foto 9**), alla camera su via Chiusone (**foto 11**) ed alla camera che affaccia sull'ampio e liminoso cavedio (**foto 12**), riprodotto nella **foto 10**, foto scattata

dalla finestra del locale cucina.

Sia la cucina che il servizio igienico, presentano regolare rivestimento a parete in piastrelle, rispettivamente ad altezza di mt 2,18 e mt 2,00 da terra e la pavimentazione dell'intero appartamento è in formelle di grès a colore chiaro, cm 33 x 33.

In riferimento alla composizione planimetrica dell'U.I. appena descritta, della quale sono state eseguite misure di rilievo di controllo, esistono difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, entrambe **allegate** alla presente relazione e precisamente, la chiusura dell'esistente porta di accesso alla camera su via Chiusone, dal vano ingresso – soggiorno e la sua apertura dal disimpegno, la realizzazione del bagno, in luogo dell'originario w.c. posizionato nel locale cucina e del vano canne fumarie, sempre nel locale cucina.

Tali modifiche sono riportate nell'**allegata** apposita tavola di raffronto.

L'U.I. ha superficie lorda (commerciale) pari a circa mq 64,00.

Si riportano in dettaglio le caratteristiche dell'alloggio:

- pavimenti: piastrelle in ceramica colore chiaro cm 33 x 33;
- serramenti esterni: in alluminio vetro semplice, persiane in alluminio e legno a colore verde;
- serramenti interni: porte in legno a colore bianco;
- rivestimento pareti: intonaco tinteggiato a colore chiaro, piastrelle nei bagni e cucina;
- impianto elettrico: sottotraccia non sfilabile;
- impianto riscaldamento: autonomo;
- impianto idrico: acqua diretta entro recipienti posizionati sopra il bagno;

- impianto citofonico: si;
- impianto TV: si;
- sanitari bagno: vaso, lavabo, bidet e piatto doccia;
- esposizione: normale.

Lo stato di conservazione dell'edificio e dell'unità immobiliare descritta risulta appena normale.

c)3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti in data antecedente al pignoramento;

L'appartamento è attualmente occupato dai Sig.ri

, coniugi in regime di comunione legale dei beni, che vi abitano insieme al figlio

c)4. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;

In riferimento al regime vincolistico generale, che al D.Lgs. 42/04 in particolare, il civico n. 2 e pertanto anche l'appartamento, non ricade in alcuna zona vincolata, come risulta dalla visura effettuata presso l'Ufficio Cartografico del Comune di Genova.

Relativamente ad oneri di natura condominiale, lo scrivente ha provveduto a contattare il Geom. Amministratore pro – tempore del condominio

n. 2 di via Chiusone, nonché dei contigui civv. n. 22 – 24 di via Fillak e n. 1 di via Miani, con studio in via A. Cantore n. 36/4, tel. 010/6454080.

Dal colloquio telefonico è emerso che l'u.i. int. 10 ha una spesa annua di ordinaria amm.ne par a circa € 670,00 ed a carico dei proprietari, alla data del 03/02/12, vi è un arretrato pari ad € 3.366,83, così suddivisi:

- oneri dovuti per ordinaria amm.ne: € 2.361,83 (saldo 2010);
- oneri dovuti per ordinaria amm.ne: € 670,00 (n.2 rate da € 335,00/cad.– 2011);
- oneri dovuti per ordinaria amm.ne: € 335,00 (n.1 rata – 2012);
- oneri dovuti per straordinaria manutenzione: /

c)5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Sull'appartamento esistono la seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta il 01/02/2003, R.g. n. 3890 e R.p. n. 726, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. – sede Roma;
- pignoramento immobiliare trascritto il 22/07/2011, R.g. numero 25661 e R.p. numero 18021, a favore del condominio di via Fillak nn. 22 – 24, via Chiusone n. 2, via Miani n. 1 – sede Genova;
- pignoramento immobiliare trascritto il 25/07/2011, R.g. numero 25933 e R.p. numero R.P. 18208, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. – sede Roma;

c)5. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza

della dichiarazione di agibilità dello stesso;

L'edificio civ. n. 2 di via Chiusone, risulta regolarmente inserito nella Carta Tecnica Comunale, come evidenziato nell'estratto **allegato** alla presente relazione, reperito dallo scrivente presso l'Ufficio Cartografico del Comune di Genova.

Come già sopra riportato, la planimetria attuale dell'u.i. non presenta sostanziali difformità, rispetto a quella denunciata al N.C.E.U. in data 18 dicembre 1939.

La chiusura e l'apertura di una porta, per rendere l'accesso alla camera indipendente dal vano ingresso – soggiorno, la realizzazione di un bagno completo con accesso dal disimpegno, in luogo del vecchio w.c. in cucina e, sempre in cucina, del vano di alloggiamento delle canne fumarie, quasi certamente lavoro a carattere condominiale, rappresentano modifiche interne migliorative, che non hanno apportato variazioni alla superficie e consistenza catastale dell'appartamento.

Esse sono configurabili come opere interne abusivamente eseguite dopo il 17/03/85 e prima del 01/01/05, regolarizzabili attraverso la relativa richiesta di Sanatoria, art. 22 L.16/08, presentata da professionista abilitato presso il Comune di Genova, Settore Edilizia Privata, unitamente alla ricevuta del pagamento della sanzione pecuniaria prevista, pari ad € 172,15 da versare presso la Banca Carige, “ Sottoservizio 245 “ ed alla ricevuta dell'avvenuta presentazione del DOCFA, presso gli uffici del N.C.E.U. di Genova, per l'aggiornamento grafico catastale.

Urbanisticamente non si ravvisano problematiche.

In base all'estratto P.U.C. 2000 aggiornato 2011 **allegato** alla presente, dal punto di vista urbanistico, l'immobile ricade in zona B, Sottozona BBRQ, nel P.T.C.P.,

ricade in Ambito 53 D, Area TU e nel P.T.C., ricade nel piano di bacino del Torrente Polcevera.

Da un'indagine effettuata presso i competenti Uffici Comunali, non risultano documenti attestanti l'abitabilità/agibilità del civico n. 2 di via Chiusone e/o dell'u.i. in relazione.

A tale proposito si informa che, l'obbligo di abitabilità/agibilità, venne introdotto con Regio Decreto del 27 luglio 1934; considerando che la planimetria catastale agli atti presso il N.C.E.U. di Genova riporta la data del 18/12/1939, la costruzione dell'edificio è certamente antecedente a tale data e presumibilmente a quella dell'introduzione dell'obbligo di cui sopra.

b) provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) e da indagini di mercato effettuate in zona, sulle quotazioni immobiliari di appartamenti simili a quello oggetto di stima, tenuto conto della sua ubicazione, delle sue dimensioni e caratteristiche, del suo stato di conservazione e considerato che l'U.I. è abitabile, a base della stima si è assunto il valore di €/mq 1.250,00.

La consistenza commerciale dell'U.I. è pari a mq 64,00 e pertanto risulta assegnato all'unità immobiliare civ. n. 2 int. 10, il valore di:

€/mq 1.250,00 x 64 mq = € 80.000,00.

Prezzo base per l'incanto: € 80.000,00 (ottantamila/00).

Tanto riferisce secondo coscienza il sottoscritto, nell'evasione dell'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore accertamento ed approfondimento.

Con ossequio.

Il C.T.U.

Arch. Marco Ferretto

Allegati:

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- certificato formalità – Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Genova;
- visura per immobile civ. 2 int. 10 – Agenzia del Territorio Comune di Genova;
- visura storica per immobile civ. 2 int. 10 – Agenzia del Territorio Comune di Genova;
- planimetria catastale civ. 2 int. 10 – N.C.E.U. Comune di Genova;
- planimetria stato attuale civ. 2 int. 10;
- planimetria di raffronto civ. n. 2 int. 10, stato attuale – catastale;
- planimetria superficie civ. 2 int. 10;
- estratto carta tecnica comunale – Ufficio Cartografico Comune di Genova;
- estratto P.U.C. 2000 aggiornato 2011 – Ufficio Cartografico Comune di Genova;
- planimetria punti scatto foto;
- documentazione fotografica;
- copia ricevuta raccomandata A/R inviata al proprietario;