

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. V. BASOLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. N° 450/2009

BNL SpA - Avv. V. Bazzani

contro

- PREMESSA

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Basoli ha nominato C.T.U. nel procedimento sopra citato il sottoscritto Arch. Enrico Fossa, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al N. 1576; il G.E. ponendo il seguente quesito:

- a) Verifichi l'esperto anzitutto 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, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali,
- c) Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione, ove necessario, dell'immobile stimato in lotti autonomi:
 - 1) L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali; A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione

urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;

- 2) Una sommaria descrizione del bene;
- 3) Lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

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

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie,
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

- 6) La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza

della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

- d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro, fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto risulta:

In Comune di Genova, Via Certosa civv 34 e 36 rossi piano terreno

OPERAZIONI PRELIMINARI

In seguito alla nomina dell'Ill.mo G.E. Dott. Basoli, in data 14 ottobre 2009 il sottoscritto ottemperava al giuramento di rito ed acquisiva le necessarie documentazioni di causa.

Con lettera raccomandata ra in data 15/10/09 al Sig. _____ il sottoscritto fissava l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare il giorno 26/10/09 alle ore 15,00 presso l'immobile di Via Certosa civv 34 e 36 rossi. Nessuno presenziava onde permettere l'accesso all'immobile.

In data 04 novembre 2009 il sottoscritto depositava in cassetta del Sig. _____, in

invito a contattare il mio studio onde procedere all'accesso ed al sopralluogo all'interno dell'immobile.

In data 11 novembre 2009 e 30 novembre 2009 il sottoscritto esperiva ulteriori tentativi di accesso nei locali di via Certosa 34 e 36 rossi senza successo.

In data 04 dicembre 2009 il sottoscritto procedeva alla richiesta di accesso forzoso presso il Tribunale di Genova, Giudice Dott Basoli.

In data 15 Gennaio 2010 il sottoscritto ritirava l'autorizzazione all'accesso forzoso presso la cancelleria.

Il giorno 11/02/2010 alle ore 9,30, dopo aver concordato la data con il fabbro ed i Carabinieri della Stazione competente, lo scrivente accedeva forzatamente all'immobile sito in Comune di Genova, Via Certosa civv 34 e 36 rossi e procedeva al sopralluogo, eseguendo le misurazioni e gli accertamenti del caso. Le operazioni peritali sono meglio descritte nel verbale di accesso forzoso allegato alla presente relazione. (all.8)

Sono state quindi esaminate le documentazioni contenute nel fascicolo di causa e visionati altresì i necessari documenti ottenuti presso:

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Genova;
- Archivio progetti del Comune di Ge;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Genova.

Si è anche proceduto alla stesura dei rilievi degli immobili, alla loro stima ed a tutti gli incumbenti tecnici occorrenti.

Tutto quanto sopra premesso, si procederà alla valutazione degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Lotto 1

- In Comune di Genova, Via Certosa locali uso negozio civv 34 e 36 rossi piano terreno, facente parte del civ 5 nero di Via Certosa.

1.) - DESCRIZIONE

Si fornirà di seguito la descrizione di tutte le caratteristiche utili ad individuare e valutare l'unità immobiliare.

1.a.) - Ubicazione: l'edificio è situato nel Comune di Genova, Via Certosa civv 34 e 36 rossi,

piano terra, parte del civico 5 nero di Via Certosa.

1.b.) - Destinazione Urbanistica: la zona è denominata dal P.U.C. e dalla successiva variante adottata con delibera Comunale n°85/2009 (modifica delle norme di attuazione del PUC) del Comune di Genova Zona B, sottozona BB Tessuto Urbano e di frangia aree urbane totalmente o parzialmente edificate, a destinazione prevalentemente residenziale, diverse dalle zone A, tessuti urbani esistenti destinati ad essere conservati in ragione del compiuto assetto urbanistico conseguito o riqualificati in ragione della necessità di apportare razionalizzazioni e modificazioni dell'assetto urbanistico mediante interventi sul sistema delle infrastrutture e dei servizi, anche comportanti incrementi del carico insediativi esistente.

L'edificio è in tipologia di ambiti: BB-RQ, residenziale di riqualificazione caratterizzata da inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi in cui l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica ancorché avente carattere puntuale (all.1); la zona non è gravata da vincoli di cui alla Legge 490 del 29/10/99.

1.c.) - Caratteristiche della Zona: presenta caratteristiche residenziali di tipo popolare, vicina anche alla stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena, ben servita dai mezzi pubblici, in particolare è vicina alla stazione della metropolitana di Genova Brin; presenta difficoltà di parcheggio. Le attività commerciali sono varie e di buon livello, compreso il mercato coperto rionale che si svolge nelle immediate vicinanze. Nell'intorno il quartiere presenta un'ottima capacità commerciale grazie alla zona di Brin Certosa, dove le attività commerciali hanno una massiccia concentrazione, le immediate vicinanze sono meno caratterizzate, ma sempre di discreto livello commerciale.

1.d.) - Descrizione Fabbricato

1.d.1.) - Descrizione dell'Edificio: la struttura portante è in muratura portante in pietra,

probabilmente mista a laterizio. L'edificio è costituito da un blocco a pianta rettangolare dove sono ubicati anche altri civici rossi ed il civ 5 di Via Certosa. Le facciate sono semplici, lisce e senza decori e rilievi; lo zoccolo al piano terra è contraddistinto dalle bucatore dei negozi verso la via e sul retro da cortili di pertinenza in aderenza alla via Adamello; la facciata liscia e senza poggiali o altri oggetti prosegue per cinque piani abitativi, ritmati dalle sole bucatore delle finestre, fino al cornicione in aggetto su cui poggia la soprastante copertura a falde.

Il numero complessivo dei piani è di 6, di cui il piano terra destinato ad usi diversi (negozi), con spazi privati di pertinenza anche carrabili; i restanti piani sono destinati ad abitazione.

1.d.2.) - Finiture delle scale e dell'androne: Si accede all'edificio tramite un piccolo portone in alluminio e vetro posizionato su Via Certosa e da questo si accede ad un vano scala di modeste dimensioni , ma in buono stato di manutenzione.

1.d.3.) - Finiture Esterne: I prospetti sono in intonaco alla genovese finito in arenino pitturato; i serramenti esterni sono protetti da persiane in legno verniciato.

Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione.

1.e.) – Descrizione dell'Unità Immobiliare

1.e.1.) - Impianti: impianto elettrico, impianto telefonico, impianto idrico sanitario riscaldamento autonomo tramite calderina a gas. Gli impianti sono a norma di legge.

1.e.2.) - Finiture Interne: i pavimenti di tutti locali del negozio, incluso il bagno, sono in piastrelle di ceramica; i soffitti sono caratterizzati da un controsoffitto in quadrotti di fibra minerale e le pareti sono in intonaco tinteggiato.

Nel bagno è presente un rivestimento a parete in piastrelle di ceramica, con soprastante intonaco tinteggiato. I sanitari e le rubinetterie sono di livello corrente.

L'interno del negozio è caratterizzato da locali divisi da arcate con tamponamenti in legno compensato.

La distribuzione dei locali é razionale e lo stato di manutenzione è buono.

Il negozio è sufficientemente luminoso e gode di un buon affaccio sulla via Certosa, in prossimità di uno slargo adibito a parcheggio e con altre attività commerciali limitrofe.

1.e.3.) - Consistenza: l'immobile, esposto principalmente sulla via Certosa e sul retrostante cortile ad uso esclusivo per mq.37,00 adibito a parcheggio scoperto con cancello carrabile è costituito da due ampi locali collegati ed affacciati tramite vetrine (civ 34 e 36 rossi) su via Certosa e sul retro.

La superficie netta del negozio è netta pari a mq. 55,00; la superficie lorda è di mq. 75,00, altezza netta pari a m. 3,30 ed un volume lordo totale pari a mc.270,00; il cortile retrostante adibito a post auto è pari a mq.37,00.(all.2 e 3).

1.e.4.) – Confini: l'immobile confina con:

Nord ovest: Via Adamello tramite i muri perimetrali del cortile;

Nord Est: tramite i muri perimetrali civ 38 rosso e vano scala del civ 5 nero di Via Certosa;

Sud Est: tramite i muri perimetrali, Via Certosa;

Sud Ovest: tramite i muri perimetrali e il cancello carrabile, Via S. Biagini;

Sopra: appartamento interno 1;

Sotto: terreno.

2.) - STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

3.) – PRESENZA DI VINCOLI

L'immobile non è soggetto ad alcun tipo di vincolo e non soggetto ad espropri.

4.) - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIO NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO

4.a) – Iscrizioni:

Ipoteca volontaria n°306 del 13/01/2006 atto Notaio Noli di Genova.

- In data 11 gennaio 2006 iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, a rogito notaio

Noli di Genova , a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e contro sul
seguinte immobile:

locale uso negozio in Comune di Genova Via Certosa civv 34 e 36 rossi 6 NCEU sez RIV,
foglio 35; mapp 411; sub 15 graffato con la particella 414 cat C/1.

Ipoteca legale n°12664 del 10/11/2006.

- In data 10 novembre 2006 iscrizione di ipoteca legale, a favore di Gest Line S.p.A. con sede
in Napoli e contro sul seguente immobile:

locale uso negozio in Comune di Genova Via Certosa civv 34 e 36 rossi 6 NCEU sez RIV,
foglio 35; mapp 411; sub 15 graffato con la particella 414 cat C/1.

Pignoramento Immobiliare n°14621 del 02/07/2009.

- In data 28 maggio 2009, con notifica ufficiale giudiziario Corte di Appello di Genova
pignoramento Immobiliare, a a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e contro
per la piena proprietà sul seguente immobile:

locale uso negozio in Comune di Genova Via Certosa civv 34 e 36 rossi 6 NCEU sez RIV,
foglio 35; mapp 411; sub 15 graffato con la particella 414 cat C/1.

4.b) – Trascrizioni:

Trascrizione in Genova Reg. Part. n°12183 del 17/07/1989

- In data 28 giugno 1989 trascrizione di atto notarile, a rogito notaio Siri di Genova, a favore di
in regime di comunione legale dei beni e contro
sul seguente immobile:

in Comune di Genova Via Certosa, NCEU, foglio 35; mapp 411; sub 1 e mapp 411 sub 2 unito
al mapp 414.

***Cambio destinazione Catastale variazione n°11794.1/1989 del 26/10/1989 in atti dal
23/10/2001 (prot. N°328164)***

- In data 23 ottobre 2001 (prot. N°328164) cambio della destinazione catastale dell'immobile

da appartamento che diviene:

locale uso negozio in Comune di Genova Via Certosa civv 34 e 36 rossi 6 NCEU sez RIV,
foglio 35; mapp 411; sub 15 graffato con la particella 414 cat C/1.

Trascrizione in Genova Reg. Part. n°1379 del 13/01/2006

- In data 11 gennaio 2006 trascrizione di atto notarile, a rogito notaio Noli di Genova, a favore
di _____, in piena proprietà e contro _____ sul seguente
immobile:

in Comune di Genova Via Certosa, NCEU, foglio 35; mapp 411; sub 1 e mapp 411 sub 2 unito
al mapp 414.

Trascrizione in Genova Reg. Part. n°14621 del 02/07/2009

- In data 28 maggio 2009 trascrizione di atto giudiziario di pignoramento immobiliare, tramite
pubblico ufficiale giudiziario della Corte di Appello di Genova, a favore di Banca Nazionale
del Lavoro S.p.A. e contro _____ sul seguente immobile:

in Comune di Genova Via Certosa, NCEU, foglio 35; mapp 411; sub 1 e mapp 411 sub 2 unito
al mapp 414.

5.) – PROPRIETA', PROVENIENZA E REGIME PATRIMONIALE

L'appartamento è oggi proprietà del Sig. _____ nato in Pakistan il 01/01/1976 per la
piena proprietà, bene personale con atto di compravendita in data 11 gennaio 2006 a rogito
notaio Noli di Genova, trascritto a Genova il 13/01/2006 al n°1379 del registro particolare.

6.) – REGIME PATRIMONIALE

L'esecutato _____ non ha contratto matrimonio, presso
l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Genova non si è rinvenuto alcun atto di matrimonio
riguardante la persona(all. 6)

7.) – SPESE DETRAIBILI E PENDENZE CONDOMINIALI

In seguito alle richieste del sottoscritto, l'amministratore _____ ha

fornito la situazione aggiornata al 22 febbraio 2010 relativa al locale uso negozio in Genova
Via Certosa civv 34 e 36 rossi di proprietà dell'esecutato Sig .

Tale documentazione evidenzia ad oggi un debito pari ad € 780,33 relativamente alla gestione ordinaria fino al 31/12/2009 e pari ad €. 438,08 relativamente alla quota parte delle spese preventive per l'esercizio 2010, come approvate nella seduta dell'assemblea condominiale in data 16/02/2010, **pertanto alla data del 22/02/2010 sull'immobile grava un debito complessivo pari ad €. 1.218,41.**

Fare riferimento all'allegato 7)

8.) - DATA DI COSTRUZIONE E LICENZE EDILIZIE

La costruzione dell'edificio risale per caratteristiche e informazioni assunte, presumibilmente ai primi anni del novecento. Presso l'ufficio Edilizia privata del Comune di Genova non sono presenti pratiche edilizie relative al fabbricato.

9.) - REGOLARITA' EDILIZIA

Rispetto alla planimetria catastale l'immobile risulta conforme per destinazione e per consistenza, quindi l'immobile è da considerarsi **conforme alla documentazione catastale.**

In comune non risulta depositato alcun progetto relativo all'immobile, pertanto non è determinabile la conformità, stanti le attuali condizioni, cioè la data presumibile di costruzione, l'immobile è da considerarsi **conforme alla documentazione comunale e quindi regolare ai fini edilizi.** (confrontare allegati 2 e 3).

10.) - DATI CATASTALI

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Sez RIV: Fg 35; Mapp n°411 graffata con n°414; Sub.15; via Certosa 34R e 36R, piano terra; cat. C/1; cl 10; cons mq 55,00; Ren. €.1.869,06 (all.4)

11.) - STIMA IMMOBILE

Il valore degli immobili sarà determinato dalle stime, scelte con differenti criteri e

precisamente:

a) *In Funzione della Superficie*: con riferimento alla superficie lorda, scelto un prezzo unitario per mq., secondo il mercato corrente e le caratteristiche dell'immobile, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

b) *In Funzione del Reddito* : tenuto conto di un probabile contratto di affitto, si deduce un reddito netto annuo e si compara l'immobile ad un capitale fruttifero onde stabilirne il valore di mercato.

c) *In Funzione del Valore Intrinseco*: tale stima fornisce il valore reale assoluto dell'immobile nelle condizioni in cui esso si trova. Si analizzerà dunque un costo di costruzione a nuovo del volume occupato dall'immobile, detraendo una percentuale che tenga conto del degrado di vetustà, stato di conservazione ed altri fattori incidenti. Al valore ottenuto si sommerà una percentuale che tenga conto della quota d'area e degli oneri di urbanizzazione.

a) *Stima in Funzione della Superficie*

Sup. Lorda = mq. 75,00 €/mq. = 2.000.000

mq. 75,00 * € 2.000.000 = € 150.000,00

b) *Stima in Funzione del Reddito*

affitto mensile = € 650,00/mese reddito lordo annuo = € 7.800,00

spese annue = 12% (€ 936,00) reddito netto annuo = € 7.800,00 - 936,00 = 6.864,00

saggio di capitalizzazione = 0,045

€ 6.864,00 / 0,045 = € 152.533,33 arr. a € 153.000,00

c) *Stima in Funzione del Valore Intrinseco*

Volume lordo = mc.270,00 comprensivo di val condominiale pari a 5%

Costo di Costruzione a nuovo = € 550,00/mc.

mc.270,00 * € 550.000 = € 148.500,00

Coefficiente Degrado di Vetustà = 0,70 poiché le condizioni generali appaiono frutto di recenti

lavori e comunque in buono stato sia del fabbricato che del singolo appartamento

$$€.148.500,00 * 0,70 = €.103.950,00$$

Incidenza Quota d'Area e Oneri di Urbanizzazione pari a 45%

$$€. 103.950,00 * 45\% = €. 46.777,50$$

$$€. 103.950,00 + €. 46.777,50 = €. 150.727,50 \text{ arr. a } €. 151.000,00$$

Media delle tre Stime

$$€.150.000,00 + €.153.000,00 + €.151.000,00 = €.454.000,00$$

$$€. 454.000,00 / 3 = €. 151.333,33 \quad \text{arr a} \quad \mathbf{€. 151.000,00}$$

A tale importo va aggiunto il valore del cortile retrostante adibito a posto auto con accesso carrabile e consistenza pari a mq. 37,00

Il valore attribuibile a corpo al posto auto è valutabile in €. 25.000,00.

Quindi il prezzo base d'incanto dell'immobile ad uso commerciale, comprensivo del cortile ad uso posto auto in Genova, Via Certosa civv. n°34 e 36 rossi, risulta €.176.000,00 (centosettantaseimilaeuro).

12.) – QUOTE OGGETTO DELL'ESECUZIONE

L'esecuzione immobiliare in capo al sig _____ ricade sull'intera proprietà ad uso commerciale in Genova, Via Certosa civv. n°34 e 36 rossi, piano terra, quindi la quota oggetto di esecuzione coincide con il valore dell'intero immobile, **€. 176.000,00 (centosettantaseimilaeuro).**

Restando a completa disposizione per quant'altro possa occorrere, il sottoscritto rassegna la presente relazione con ossequio.

Genova, 23 febbraio 2010

Arch. Enrico Fossa

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) STRALCIO PUC
- 2) PLANIMETRIA STATO ATTUALE
- 3) PLANIMETRIA CATASTALE
- 4) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 5) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 6) STATO CIVILE Estratto per riassunto degli atti di matrimonio
- 7) DOCUMENTAZIONE SPESE CONDOMINIALI
- 8) VERBALE DI ACCESSO FORZOSO

Arch. Enrico Fossa