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

Ill.mo Giudice Dott.. Daniela Canepa

Oggetto: Procedura di esecuzione immobiliare - N. Ruolo G.E. 114/2012

Creditore procedente: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Sede ROMA (RM)

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, veniva nominato C.T.U. dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione e prestava giuramento di rito nella procedura in epigrafe, in data 25 giugno 2012, 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 - Rivarolo, via Cernuschi civ. 6, int. 8, piano terzo.

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) *sommaria 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'**allegata** Relazione Notarile Attestante le Risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari, Dott. Carlo Martucci e Dott. Alessandro Nazari, notai associati in Padova, piazza Alcide De Gasperi 32.

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

L'U.I. è sita in Genova – Rivarolo, via Cernuschi civ. 6 int 8, piano terzo.

<u>Confini appartamento</u>

Nord: int. 7, vano scala e cortile stesso civico;

Sud: distacco n. 93 rosso cancello di via Rivarolo;

Est: via Cernuschi;

Ovest: distacco n. 3 rosso cancello di via Santo Stefano di Rivarolo.

Dati catastali

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

Sez. Urbana **RIV** – Foglio **25** – Particella **131** – sub **20** – Zona Cens. **4** – Cat **A/4** – Cl **5** – Consistenza **4,5 vani** – Rendita **€ 336,99**.

Dalla visura catastale, il bene risulta intestato a:

. nata in , il , proprietà 1/1.

c)2. sommaria descrizione del bene.

L'**appartamento** è posto al piano terzo del civ. n. 6 di via Cernuschi.

Via Cernuschi, strada a fondo cieco parallela e a monte di via Rivarolo, si sviluppa per circa 90 metri a partire dal lato destro di via Giovanni Lanza ed è intersecata nella parte finale da via Santo Stefano, entrambe ortogonali alla via Rivarolo stessa (**foto 1**).

Il condominio, contiguo al civ. n. 4 col quale forma un unico corpo di fabbrica di tipo a blocco avente forma ad U, è ubicato sulla destra al fondo della via Cernuschi ed è inserito in un tessuto urbano servito da mezzi di pubblico trasporto e, seppur non nelle immediate vicinanze, da negozi.

Il fabbricato, costruito nei primi anni del '900 con caratteristiche costruttive e di rifinitura di modesto livello , si sviluppa su cinque piani più un piano " attico " , per un totale di sei piani fuori terra è sprovvisto di ascensore e presenta copertura piana a terrazzo (**foto 2**).

Il portone di ingresso su via Cernuschi, fronte est dell'edificio, a doppia anta vetrata in pvc a colore bianco e pilastrata in marmo bianco (**foto 3 - 4**), immette in un atrio perpendicolare al fronte stesso (**foto 5 - 6**), dal quale sale il vano scala a due rampe con interposto ballatoio con tre alzate, che serve due u.i. per piano.

L'atrio è pavimentato con formelle in graniglia di marmo colore giallo/arancione, presenta un rivestimento ad h = 1,40 mt da terra in lastre di marmo " perlato di Sicilia ", con listello di chiusura in marmo bianco di Carrara.

Le rampe presentano la medesima pavimentazione dell'atrio, pedate in marmo bianco, lambrino di rivestimento ad h = 1,15 mt da terra in materiale plastico a colore beige, con modanatura di chiusura in gesso e protezione con ringhiera parapetto in ferro e corrimano in legno.

Le porzioni di muri non rivestite ed i soffitti del complesso atrio-vano scala, sono finite ad intonaco tinteggiato a colore bianco.

Il vano scala è illuminato ed areato da finestra a due ante in alluminio grigio prospiciente il cortile sul lato ovest dell'edificio.

Al termine e di fronte alla rampa di arrivo al ballatoio di accesso del terzo piano, il portone caposcala in legno a due ante dell'u.i. (**foto 7**) immette in un retrostante vano ingresso – soggiorno (**foto 8**) che, posto centralmente all'u.i., funge da vano distributivo a quelli che la compongono.

Alla destra (ovest) di tale vano, apre infatti la porta di accesso al servizio igienico e trova affaccio la cucina (angolo cottura) in muratura (**foto 9**) ed al termine di un breve disimpegno, vi è la porta di accesso ad una camera (**foto 10**) mentre sulla sinistra (est), apre la porta della seconda camera (**foto 11**).

L'appartamento pertanto è composto da un vano ingresso – soggiorno, cucina (angolo cottura), due camere e servizio igienico.

La camera ad ovest (**foto 12**) e quella ad est (**foto 13**), hanno finestra di illuminazione ed areazione rispettivamente prospiciente il cortile a nord e via Cernuschi, quest'ultima con vista sulla retrostante collina (**foto 14**).

La pavimentazione dell'intera u.i. è in piastrelle di grès cm 32 x 32 colore mattone, tranne il servizio igienico, pavimentato con piastrelle cm 20 x 20 colore verde acqua.

Sia il servizio igienico, munito di anti – w.c. (**foto 15**), che l'angolo cottura (**foto 16**), presentano rivestimento a parete rispettivamente con piastrelle colore verde acqua ad altezza pari a mt 1,90 da terra e piastrelle cm 10 x 10 colore rosa chiaro e scuro, ad altezza pari a mt 0,80 sopra il " top ".

In riferimento alla composizione planimetrica dell'u.i. appena descritta, della quale sono state eseguite misure di rilievo di controllo, esistono lievi difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, entrambe **allegate** alla presente relazione e precisamente, la realizzazione di una libreria nella camera ad est ed il parziale abbassamento dell'altezza netta interna nel servizio igienico, opere eseguite in cartongesso, così come riportato nell'**allegata** tavola di raffronto.

L'U.I. ha superficie lorda (commerciale) pari a circa mq 65,50.

Si riportano in dettaglio le caratteristiche dell'alloggio:

- pavimenti: piastrelle in grès cm 32 x 32 colore mattone e cm 20 x 20 colore verde acqua nel servizio igienico;
- serramenti esterni: in alluminio doppio vetro colore grigio, persiane in plastica colore giallo;
- serramenti interni porte a nido d'ape finitura in laminato colore legno;
- rivestimento pareti: intonaco tinteggiato a colori rosa e verde chiaro, piastrelle nel bagno e cucina (angolo cottura);
- impianto elettrico: sottotraccia sfilabile;
- impianto riscaldamento: autonomo con calderina nel servizio igienico;
- impianto idrico: acqua diretta;
- impianto gas : gas di città;
- 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 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 dalla Sig.ra

e dal coniuge Sig. nato in

Il 27 luglio 1980.

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;

Per quanto attiene al regime vincolistico in generale ed al D.Lgs. 42/04 in particolare, sia il civico n. 6 che l'appartamento int. 8, non ricadono 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. Ivan Amadei, Amministratore pro – tempore del condominio n. 6 di via Cernuschi, con studio in via San Bartolomeo del Fossato n. 80D in Genova, tel. 320/2394549 – e mail amadei.ivan@gmail.com.

Dalla contabilità ricevuta via mail, alla voce "dare" dell'u.i. int.8, risulta un conguaglio 2010, pari ad € 1.696,75, un consuntivo ordinario 2011, pari ad € 501,04 ed un preventivo ordinario 2012, ad oggi in fase di consuntivo, pari ad € 719,08, per un totale dare arretrato, pari ad € 2.916,87.

Dal colloquio telefonico è emerso altresì che, a carico dell'Esecutata proprietaria dell'u.i. int. 8 del civ. n. 6, vi è un procedimento ingiuntivo (Decreto Ingiuntivo), a cura dell'Avvocato Ilaria Felicetti, con studio in Genova, via Porta d'Archi n. 10/31, tel. 010-581309, per il pagamento di un arretrato di ordinaria amministrazione pari ad € 1.750,00 oltre a spese di precetto, risalente a tutta la gestione 2009 e le prime due rate del 2010.

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 08/08/2006, R.g. n. 41609 e R.p. n. 9973, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. – sede Roma, a carico di , nata in il , Debitore non Datore: , nato in il

- pignoramento immobiliare trascritto il 03/04/2012, R.g.n. 9970 e R.p.n. 7850, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. – sede Roma, richiedente: Consit Italia per Banca Nazionale del Lavoro, a carico di nata in il

c)5. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

L'edificio civ. n. 6 di via Cernuschi, 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. , presenta lievi difformità rispetto a quella denunciata al N.C.E.U. ; la loro regolarizzazione è facilmente assicurata tramite la semplice rimozione o denuncia (realizzazione di opere interne), presso i competenti uffici comunali, fermo restando che, le minime altezze nette interne nei locali cucina e servizio igienico attualmente previste dal regolamento igienico-sanitario per le abitazioni, non possono essere inferiori a mt 2,40.

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.U.C. adottato con D.C.C. n. 92 del 07.12.11, anch'esso **allegato**, in Ambito Riqualificazione – ARUR, nel P.T.C.P. 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. 6 di via Cernuschi e/o dell'u.i. in relazione.

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 1.460,00.

La consistenza commerciale dell'U.I. è pari a mq 65,50 e pertanto risulta assegnato all'unità immobiliare civ. n. 6 int. 8, il valore di:

€/mq 1.460,00 x 65,50 mq = € 95.630,00.

Prezzo base per l'incanto: **€ 95.630,00** (novantacinquemilaseicentotrenta/00).

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

Con ossequio.

Genova, 04 gennaio 2013

Il C.T.U.
Arch. Marco Ferretto

Allegati:

- nota di deposito – Avv.to Roberto Cassinelli;
- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- visura per soggetto – Agenzia del Territorio Comune di Genova;
- visura storica per immobile civ. 6 int. 8 – Agenzia del Territorio Comune di Genova;
- planimetria catastale civ. 6 int. 8 – N.C.E.U. Comune di Genova;
- planimetria stato attuale civ. 6 int. 8;
- planimetria raffronto;
- planimetria superficie;
- ispezione ipotecaria;
- nota di trascrizione;
- 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;