

GEOM. GAZZOLO LUIGI E ARCH. GAZZOLO CAMILLA
GALLERIA DI CORSO GARIBALDI 21/4 - TEL.0185.320954 16043 CHIAVARI GE

Tribunale civile di Genova
Ufficio esecuzioni immobiliari
Ruolo Esecuzioni n°710/14

Parti esecutanti

Arch. Bellotta Gaetano presso Avv. Sulfaro Letterio
Sig. Sciutto Alessandro presso Avv. Campagna Paolo
EDILDCR di Pezzano Massimo presso Avv. Fazzari Giancarlo
Equitalia Nord spa

Parte esecutata

Giudice dell'Esecuzione Dott. Daniele Bianchi
C.T.U. Geometra Gazzolo Luigi.

Il sottoscritto geometra Gazzolo Luigi, designato Consulente tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare di cui in epigrafe, dall' Esimia S.V., già prestato nanzi la SV giuramento in data 12/05/2015, e successivamente reincaricato nella procedura con vs. Ordinanza del 12/10/16 al fine di

QUESITO

....omissis....procedere alla stima dell'immobile pignorato, autorizzando l'esperto .ad accedere personalmente o attraverso suo collaboratore...ad ogni documento concernente gli immobili pignorati...omissis....

si prega di esporre quanto segue.

Gli immobili oggetto di valutazione sono quelli sottoposti a pignoramento in data 07.08.2014 dall'ufficiale giudiziario addetto all'ufficio unico presso il tribunale di Genova e più precipuamente:

1) immobile sito al piano terreno civico 18R di Via Antonio Canobbio in Genova contraddistinto col n. interno 8 confinante a nord con il mappale 433 ad est con sub 21 e 22, a sud con sub. 43 e ad ovest con Via Antonio Canobbio censito come segue al C.F. del comune di Genova alla sezione SEP come segue:



GEOM. GAZZOLO LUIGI E ARCH. GAZZOLO CAMILLA

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
57	2086	42	GENOVA Sez.SVIA ANTONIO CANOBBIO, 18R Piano T	2	C/2	2	22 mq	Euro:80,67

2) immobile sito al piano terreno civico 18R di Via Antonio Canobbio in Genova contraddistinto col n. interno 9 confinante a nord con il sub. 42, ad est con il sub. 22, a sud con vano scala del civico 4 e ad ovest con Via Antonio Canobbio censito come segue al Cf del comune di Genova alla sezione SEP come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
57	2086	43	GENOVA Sez.SVIA ANTONIO CANOBBIO, 18R Piano T	2	C/2	2	21 mq	Euro:77,00

Tali immobili risultano in capo a :

Proprietà 1/1

PREMESSE

Tale stima era già stata assegnata allo scrivente nel 2015 e a seguire vi è la

ricostruzione cronologica degli eventi succedutisi:

22/08/14	ISCRITTO A RUOLO IL 12/08/2014
25/08/2014	ASSEGNATO AL GIUDICE BIANCHI DANIELE IMMOBILIARE
12/12/2014	DEPOSITATA DA BELLOTTA GAETANO ISTANZA DI VENDITA IN DATA 12/12/2014, CONTRIBUTO UNIFICATO: Euro 125
12/12/2014	DEPOSITATO TITOLO ESECUTIVO E PRECETTO DA BELLOTTA GAETANO IN DATA 12/12/2014
12/12/2014	DEPOSITO NOTA DI TRASCRIZIONE DA PARTE DI BELLOTTA GAETANO (PIGN. 22310/2014 DEL 10/12/2014) IN DATA 12/12/2014
19/03/2015	DEPOSITATA DA BELLOTTA GAETANO DOCUMENTAZIONE Perizia Ipotecaria IN DATA 19/03/2015
19/03/2015	INSERITA ANNOTAZIONE
15/04/2015	EMESSO ATTO DI comunicaz. del g.e.
24/04/2015	NOMINATO CTU GAZZOLO LUIGI PER L'INCARICO DI TIPO Perizia Immobiliare, CON QUESITO s IN DATA 16/04/2015
24/04/2015	FISSATA PRIMA UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI AL 28/10/2015 ALLE ORE 10-30 IN DATA 16/04/2015



GEOM. GAZZOLO LUIGI E ARCH. GAZZOLO CAMILLA

12/05/2015 GIURAMENTO CTU GAZZOLO LUIGI PER INCARICO s IN DATA 12/05/2015

27/05/2015 APERTO LIBRETTO N.5675 DA procedura CON INTESTATARIO 710/2014 PRESSO L'ISTITUTO BANCA NAZIONALE DEL LAVORO IN DATA 27/05/2015

27/05/2015 DEPOSITATA DA STANZA DI CONVERSIONE PER EURO 978,44 IN DATA 27/05/2015

27/05/2015 INSERITA ANNOTAZIONE

09/06/2015 INSERITA ANNOTAZIONE

22/06/2015 ANTICIPATA UDIENZA AL 08/07/2015, ORE 10-30 IN DATA 17/06/2015

03/07/2015 EMESSO ATTO DI memoria arch.Bellotta

15/07/2015 RINVIATA UDIENZA AL 10/02/2016, ORE 10-30 IN DATA 08/07/2015

22/09/2015 DEPOSITO INTERVENTO DI EQUITALIA NORD SPA PER UN CREDITO DI EURO 26.933,18 IN DATA 21/09/2015

10/02/2016 RINVIATA UDIENZA AL 16/03/2016, ORE 10-30 IN DATA 10/02/2016

09/03/2016 DEPOSITO INTERVENTO DI SCIUTTO ALESSANDRO PER UN CREDITO DI EURO 3.811 IN DATA 07/03/2016

11/03/2016 DEPOSITO ISTANZA DI LIQUIDAZIONE CTU GAZZOLO LUIGI IN DATA 11/03/2016

15/03/2016 DEPOSITO INTERVENTO DI EDILDCR DI PEZZANO MASSIMO PER UN CREDITO DI EURO 0 IN DATA 15/03/2016

16/03/2016 RINVIATA UDIENZA AL 12/10/2016, ORE 10-30 IN DATA 16/03/2016

07/10/2016 CONCESSA AUTORIZZAZIONE ALLA CONSULTAZIONE DEL FASCICOLO A SILVESTRI MARCO (PARTE MPS) DAL 07/10/2016 SINO ALLE 24:00 DEL 11/10/2016

12/10/2016 RINVIATA UDIENZA AL 08/03/2017, ORE 10-30 IN DATA 12/10/2016

06/11/16 EMESSO ATTO di convocazione per richiesta chiarimenti

22/11/16 NOMINATO CUSTODE DEI BENI SOVEMO SRL

La procedura era poi stata sospesa, per essere riattivata con nuovi creditori, pertanto il giudice ha autorizzato allo scrivente la prosecuzione della attività in data 12.10.2016, come si può vedere dal dettaglio eventi sopra riportato.

Lo scrivente in data 27/10/16, secondo procedure di rito, convocava per il giorno 09 novembre 2016 ore 9,45 le parti presso gli immobili in Genova via Canobbio 18R per la ripresa delle operazioni peritali di accertamento, per accesso, ispezioni e rilevazioni metriche e fotografiche delle due unità immobiliari, oggetto di esecuzione.

La comunicazione alle parte esecutanti e parte esecutata è stata data a mezzo P.E.C e mail ordinaria.

Alla data del sopralluogo ed all'ora prefissata, nessuna delle parti si è presentata, ad eccezione del solo Signor Massimo Pezzano titolare della CMP s.r.l. una delle quattro parti creditrici, pertanto in quella occasione non è stato possibile né visionare né accedere agli immobili.

Il sottoscritto sospendeva le operazioni e chiedeva chiarimenti procedurali al G. E. che nominava **Custode Giudiziario dei beni la Sovemo s.r.l.** che a mezzo del proprio



GEOM. GAZZOLO LUIGI E ARCH. GAZZOLO CAMILLA

funzionario preposto concertava telefonicamente con lo scrivente la data di un possibile sopralluogo con la presenza del I. detentore delle chiavi di accesso ai locali.

In data 13/01/17 lo scrivente con coadiutore occasionale di studio (*proprio genero Geom. Flavio Berisso*) si recava presso gli immobili ed all'ora concertata, presenti il rappresentante Sovemo s.r.l. signor Ronco Alessandro e il

, è stato possibile finalmente accedere all'interno degli immobili oggetto di esecuzione per ogni dovuta ispezione, rilevazione metrica e fotografica, concludendo le operazioni nella stessa mattinata.

INQUADRAMENTO GENERALE DEI LUOGHI

L'immobile ove sono allocate le due unità immobiliari oggetto di esecuzione è sito in Genova località Sestri Ponente precipuamente in via Canobbio che è una diramazione ortogonale sud della principale direttrice viaria quale via **Merano**.

La zona è fortemente insediata ma non gode di particolari interessi commerciali a fini residenziali per il fatto che tale zona del contesto cittadino nel passato è stata considerata un importante polo industriale con grandi fabbriche in un recente passato dismesse e/o riconvertite.

Trattasi di uno stabile, non recente, verosimilmente edificato intorno al primo ventennio del secolo scorso, con elevazione pluripiano, in condominio, con soli tre fronti liberi a sud, levante e ponente. E' costruito in aderenza invece con altro stabile più a nord e prospetta su via Canobbio da cui ha i suoi ingressi principali, sia del fabbricato vero e proprio che dei due distacchi cortilizi contigui, comunicanti e coerenziali posti a sud e levante.

Al piano terra nella porzione più a monte dell'edificio sono ubicate le due unità immobiliari oggetto di esecuzione **raggiungibili solo pedonalmente** attraverso un cancello su strada (*via Canobbio*) apribile elettricamente in maniera scorrevole con radiocomando.

Da tale cancello di accesso ci si immette nei distacchi cortilizi a sud e levante.

Il primo, più ampio, è destinato a parcheggi auto scoperti a raso, il secondo a levante, stretto e lungo è destinato a parcheggi a raso per motocicli.

DATI CATASTALI

GEOM. GAZZOLO LUIGI E ARCH. GAZZOLO CAMILLA

Le due unita immobiliari regolarmente accatastate con conformazione analoga all' ultima progettazione urbanistico edilizia sono:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categori a	Classe	Consistenza	Rendita
57	2086	42	GENOVA Sez.SVIA ANTONIO CANOBBIO, 18R Piano T	2	C/2	2	22 mq	Euro:80,67
57	2086	43	GENOVA Sez.SVIA ANTONIO CANOBBIO, 18R Piano T	2	C/2	2	21 mq	Euro:77,00

CONFORMITA -REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Gli interventi edili eseguiti al piano terra dell'edificio e nelle aree esterne , fino al raggiungimento della attuale configurazione planimetrica e di destinazione d'uso come quella attuale, dalla consultazione degli atti cartacei relativi agli immobili, opportunamente visionata ed acquisita nella sua essenzialità presso l'ufficio tecnico del comune di Genova previa formale richiesta , sono stati autorizzati con tre distinte procedure edilizio-amministrative che di seguito vado ad elencare.

Titoli abilitativi e regolarità urbanistica

A) Con pratica edilizia D-392/79 Prot. n° 2350 del 13/04/1979 , richiedente Enel s.p.a veniva rilasciato titolo abilitativo autorizzazione comunale n°1456 del 27/12/1979.per

"Modifiche interne ed esterne nei locali contraddistinti con i nc 18/20/22 RR di via Canobbio"

A detta pratica veniva poi concesso permesso di rinnovo riportante il n° 578 del 05/05/84 quale variante concessione 1368 del 13/08/1982

La relativa comunicazione di Fine Lavori è stata data il 22/09/1982

B) Pratica edilizia di DIA n. 1013/2010 (Denuncia di inizio attività) con progettazione a firma dell'arch. Lucia Frisone con studio in via Tonale 33/3 Genova, iscritta all'Ordine degli Architetti di Ge al n° 3531,tendente ad ottenere



GEOM. GAZZOLO LUIGI E ARCH. GAZZOLO CAMILLA

"Frazionamento e cambio di destinazione d' uso da magazzino a box e cantine e posti moto esterni a raso".

Comunicazione di Inizio lavori del 23/6/2010 protoc. 22/06/10

Comunicazione di Fine lavori 25/10/2010

Conseguimento provvedimento di agibilità n° 44 del 25/02/2011

C) Pratica edilizia di DIA (Denuncia di inizio attività) in variante a precedente DI , n° 5682/2010

del 01/10/2010 prot. n° 56. sempre a firma dell'arch. Lucia Frisone e come richiedente/committente Signor Antonio Borghese nato a Basilea CH il 24/11/83 codice fiscale BRGNTN83S24Z133W in qualità di Amministratore unico della *(parte eseguita nella procedura de qua)*

Comunicazione di inizio lavori 21/10/2010

Comunicazione di Fine Lavori 25/10/2010.

Conseguimento provvedimento di agibilità n° 44 del 25/02/2011 (provvedimento unico già indicato al precedente punto B).

Allo stato sussistono alcune lievi e sostanzialmente ininfluenti difformità interne (alcuni scarti dimensionali di pochi cm) comunque ad oggi sanabili ai sensi dell'art. 22 (opere interne) l.r. 16/2008 e s.m.e.i..

FORMALITA'

Per quanto riguarda le formalità insistenti sugli immobili è stata effettuata una ispezione ipotecaria i cui risultati sono a seguire riportati.

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 133638 del: 25/01/2017

Note individuate: 3

Comune di: GENOVA(GE)

Catasto: F Sezione Urbana: sep Foglio: 57 Particella: 2086 Subalterno: 42

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	TRASCRIZIONE del 10/12/2014 - Registro Particolare 22310 Registro Generale 28539 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 8837 del 07/08/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico	
2	ISCRIZIONE del 09/03/2016 - Registro Particolare 990 Registro Generale 6504	



GEOM. GAZZOLO LUIGI E ARCH. GAZZOLO CAMILLA

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4708 del 12/02/2016
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Nota disponibile in formato elettronico

- 3 ISCRIZIONE del 02/09/2016 - Registro Particolare 4384 Registro Generale 26375
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 3161 del 20/08/2016
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Nota disponibile in formato elettronico

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 133638 del: 25/01/2017

Note individuate: 3

Comune di: GENOVA(GE)

Catasto: F Sezione Urbana: sep Foglio: 57 Particella: 2086 Subalterno: 43

	<u>Ordina per tipo nota</u> <u>Ordina per data</u>
1	TRASCRIZIONE del 10/12/2014 - Registro Particolare 22310 Registro Generale 28539 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 8837 del 07/08/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
2	ISCRIZIONE del 09/03/2016 - Registro Particolare 990 Registro Generale 6504 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4708 del 12/02/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
3	ISCRIZIONE del 02/09/2016 - Registro Particolare 4384 Registro Generale 26375 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 3161 del 20/08/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico

DESCRIZIONE dei beni oggetto di Esecuzione**Prima unità immobiliare sub. 42 (contraddistinta con n. interno 8)**

Trattasi di ampio locale di superficie utile pari a mq 23,43, di forma regolare e rettangolare con accesso da corridoio condominiale avente un prospetto con finestra su Via Canobbio.

Il locale è tinteggiato decorosamente nelle pareti e soffitti , e pavimentato integralmente con piastrelle ceramiche delle dimensioni di 30x30 c.a. di colore grigio ardesia.

Il serramento esterno (finestra) è in condizioni di presentabilità e funzionalità adeguate.

La porta di accesso è del tipo lamierato industriale per cantine (comunque nuova) dotata di ferramenta necessaria.

Il locale ha impianto elettrico già predisposto con punto luce a plafoniera. Non ne è stato possibile verificare il funzionamento, ma si ha ragione, facendo parte di una accurata ristrutturazione integrale, di ritenere regolamentare.

Ancora quale impiantistica è stata accertata l'esistenza di una tubazione (libera) per adduzione d'acqua , in polietilene fuoriuscente dal pavimento di qualche metro, occlusa nella sua estremità



GEOM. GAZZOLO LUIGI E ARCH. GAZZOLO CAMILLA

libera. Nel locale sono stati rilevati a raso pavimento 2 pozzetti a tenuta stagna con coperchio in pvc che aperti evidenziano una tubazione interrata (probabilmente fognaria)-

Alla data del sopralluogo la u.i.u risultava sgombera da masserizia e/o cose e libera.

Seconda unità immobiliare sub. 43 contraddistinta con n. interno 9

Trattasi anche questo di ampio locale di superficie utile pari a mq 21,83 di forma regolare e rettangolare con accesso da corridoio condominiale e un prospetto con due finestre su Via Canobbio.

Per questa unità le caratteristiche di finitura e dotazioni tecnologiche sono analoghe alla precedente e più precisamente come segue.

Il locale è tinteggiato decorosamente nelle pareti e soffitti, e pavimentato integralmente con piastrelle ceramiche delle dimensioni di 30x30 c.a. di colore grigio ardesia.

I serramenti esterni sono in condizioni di presentabilità e funzionalità adeguate.

La porta di accesso anche per questo ambiente è del tipo lamierato industriale per cantine (comunque nuova) dotata di ferramenta necessaria.

Il locale ha impianto elettrico già predisposto con punto luce a plafoniera. Non ne è stato possibile verificare il funzionamento, ma si ha ragione, facendo parte di una accurata ristrutturazione integrale, di ritenere regolamentare.

Ancora quale impiantistica è stata accertata l'esistenza di una tubazione (libera) per adduzione d'acqua, in polietilene, fuoriuscente dal pavimento di qualche metro, occlusa nella sua estremità libera.

Nel locale sono stati rilevati a raso pavimento 2 pozzetti a tenuta stagna con coperchio in pvc che aperti evidenziano una tubazione interrata (probabilmente fognaria)-

Alla data del sopralluogo la u.i.u risultava sgombera da masserizia e/o cose e libera.

VALUTAZIONE



GEOM. GAZZOLO LUIGI E ARCH. GAZZOLO CAMILLA

L'immobile ricade nella seguente zona Geopoi, per la quale si possono individuare i valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori Omi)

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Periferica/SESTRI PONENTE TU.A. (V. SESTRI-V. MENOTTI-V. PUCCINI-V. M ERANO-V. SIFFREDI-P. ZZA BARACCA

Codice zona: D43

Microzona: 16

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	780	1200	L	2,6	3,8	L
Negozi	Ottimo	4700	6600	L	22,1	31,8	L
Negozi	Scadente	1300	2500	L	6	11,4	L
Negozi	Normale	2250	4400	L	11	20	L

La destinazione d'uso degli immobili è C2 magazzino.

Il valore medio da tabelle Omi potrebbe essere pari a $(780+1200)/2 = \text{€/mq } 990,00$ ma lo scrivente in relazione allo stato di conservazione, presentabilità e modesta appetibilità per piccole attività già presenti nella via, ritiene che possano ritenersi congrui €/mq. 1.100,00

La superficie commerciale, calcolata come d'uso, delle due unità è la seguente:

sub. 42 arr. mq 27

sub 43 arr. mq 26

pertanto si avrà

locale	mq	€/mq	€	arr.€
sub.42	27,00	€ 1.100,00	€ 29.700,00	€ 30.000,00
sub.43	26,00	€ 1.100,00	€ 28.600,00	€ 29.000,00



GEOM. GAZZOLO LUIGI E ARCH. GAZZOLO CAMILLA

RIEPILOGANDO E CONCLUDENDO

1) Unità immobiliare fg.57 mapp.2086 sub. 42 (contraddistinta con n. interno 8)

Valutazione € 30.000 dicono € trentamila/00

2) Unità immobiliare fg. 57 mapp. 2086 sub. 43 (contraddistinta con n. interno 9)

Valutazione € 29.000 dicono € ventinovemila/00

Ad evasione dell' incarico conferitomi e con la coscienza di aver correttamente in calce
mi sottoscrivo.

Data 06/02/17

Il Consulente tecnico d' ufficio

ALLEGATI

- 1 prima convocazione e verbale
- 2 istanza al giudice per chiarimenti procedurali
- 3 seconda convocazione , corrispondenza Sovemo e verbale
- 4 visure e planimetrie catastali
- 5 ispezioni ipotecarie
- 6 documenti rilasciati da Comune di Genova Ufficio tecnico
- 7 elaborato fotografico
- 8 elaborato grafico

