

R.E. n°695/2013

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare

*promossa da
avvocato*

**BMW Bank GMBH – Succursale Italiana
Avv. Bruno De Siena**

contro

debitore esecutato

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Franco Davini

Oggetto di pignoramento

**IMMOBILI SITI NEI COMUNI DI
MELE (GE) E GENOVA VOLTRI**

RELAZIONE DI STIMA



PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare depositato in data 20-09-2013 Num. Rep. 9691 e trascritto in data 27-11-2013 al Reg. Gen. n.31640 e Reg. Part. n.24187, BMW Bank GMBH – Succursale Italiana (creditore procedente) richiede l'espropriazione dei seguenti beni immobili in capo alla società Barbiero Immobiliare srl (soggetto debitore esecutato):

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI MELE (GE)

Immobile n.1

Comune: F098 – Mele
 Catasto: FABBRICATI - Fg. 15 – Part. 377 – **Sub. 41**
 Categoria catastale: **C/6** – Rimesse, Autorimesse, Stalle, Scuderie
 Consistenza: **13 mq**
 Indirizzo: via Scaglia 2 – piano T – **interno 17**

Immobile n.2

Comune: F098 – Mele
 Catasto: FABBRICATI - Fg. 15 – Part. 377 – **Sub. 56**
 Categoria catastale: **C/6** – Rimesse, Autorimesse, Stalle, Scuderie
 Consistenza: **30 mq**
 Indirizzo: via Scaglia 2 – piano T – **interno 8**

Immobile n.3

Comune: F098 – Mele
 Catasto: FABBRICATI - Fg. 15 – Part. 377 – **Sub. 57**
 Categoria catastale: **C/6** – Rimesse, Autorimesse, Stalle, Scuderie
 Consistenza: **30 mq**
 Indirizzo: via Scaglia 2 – piano T – **interno 9**

Immobile n.4

Comune: F098 – Mele
 Catasto: FABBRICATI - Fg. 15 – Part. 377 – **Sub. 59**
 Categoria catastale: **C/6** – Rimesse, Autorimesse, Stalle, Scuderie
 Consistenza: **26 mq**
 Indirizzo: via Scaglia 2 – piano T – **interno 14**

Immobile n.5

Comune: F098 – Mele
 Catasto: FABBRICATI - Fg. 15 – Part. 377 – **Sub. 66**
 Categoria catastale: **C/6** – Rimesse, Autorimesse, Stalle, Scuderie
 Consistenza: **26 mq**
 Indirizzo: via Scaglia 2 – piano T – **interno 25**

Immobile n.6

Comune: F098 – Mele
 Catasto: FABBRICATI - Fg. 15 – Part. 377 – **Sub. 67**
 Categoria catastale: **C/6** – Rimesse, Autorimesse, Stalle, Scuderie
 Consistenza: **25 mq**
 Indirizzo: via Scaglia 2 – piano T – **interno 26**

Immobile n.7

Comune: F098 – Mele
 Catasto: FABBRICATI - Fg. 15 – Part. 377 – **Sub. 69**
 Categoria catastale: **C/6** – Rimesse, Autorimesse, Stalle, Scuderie
 Consistenza: **27 mq**
 Indirizzo: via Scaglia 2 – piano T – **interno 28**



Immobile n.8

Comune: F098 – Mele
 Catasto: FABBRICATI - Fg. 15 – Part. 377 – **Sub. 76**
 Categoria catastale: **C/6** – Rimesse, Autorimesse, Stalle, Scuderie
 Consistenza: **16 mq**
 Indirizzo: via Scaglia 2 – piano 1 – **interno 16**

Immobile n.9

Comune: F098 – Mele
 Catasto: FABBRICATI - Fg. 15 – Part. 377 – **Sub. 77**
 Categoria catastale: **C/6** – Rimesse, Autorimesse, Stalle, Scuderie
 Consistenza: **15 mq**
 Indirizzo: via Scaglia 2 – piano 1 – **interno 17**

Immobile n.10

Comune: F098 – Mele
 Catasto: FABBRICATI - Fg. 15 – Part. 377 – **Sub. 78**
 Categoria catastale: **C/6** – Rimesse, Autorimesse, Stalle, Scuderie
 Consistenza: **10 mq**
 Indirizzo: via Scaglia 2 – piano 1 – **interno 18**

Immobile n.11

Comune: F098 – Mele
 Catasto: FABBRICATI - Fg. 15 – Part. 377 – **Sub. 79**
 Categoria catastale: **C/2** – Magazzini e Locali di deposito
 Consistenza: **392 mq**
 Indirizzo: via Scaglia 2 – piano 1 – **interno 12**

Immobile n.12

Comune: F098 – Mele
 Catasto: FABBRICATI - Fg. 15 – Part. 377 – **Sub. 86**
 Categoria catastale: **C/6** – Rimesse, Autorimesse, Stalle, Scuderie
 Consistenza: **230 mq**
 Indirizzo: via Scaglia 2 – piano T – **interno 30**

Immobile n.13

Comune: F098 – Mele
 Catasto: FABBRICATI - Fg. 15 – Part. 377 – **Sub. 90**
 Categoria catastale: **D/1** – Opifici
 Consistenza: -
 Indirizzo: via Scaglia 2 – piano 2

Immobile n.14

Comune: F098 – Mele
 Catasto: FABBRICATI - Fg. 15 – Part. 377 – **Sub. 91**
 Categoria catastale: **L** – Lastrico solare
 Consistenza: **734 mq**
 Indirizzo: via Scaglia 2 – piano 2

Immobile n.15

Comune: F098 – Mele
 Catasto: FABBRICATI - Fg. 15 – Part. 377 – **Sub. 93**
 Categoria catastale: **C/6** – Rimesse, Autorimesse, Stalle, Scuderie
 Consistenza: **18 mq**
 Indirizzo: via Scaglia 2 – piano T – **interno 15**



IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI GENOVA - VOLTRI (GE)**Immobilie n.16**

Comune: D969 S – GENOVA (GE) Pegli Voltri
 Catasto: FABBRICATI – Sez. VOL - Fg. 19 – Part. 272 – **Sub. 11**
 Categoria catastale: **A/4** – Abitazione di tipo popolare
 Consistenza: **2,5 vani**
 Indirizzo: via delle Fabbriche 126 – piano 2 – **interno 1**

Immobilie n.17

Comune: D969 S – GENOVA (GE) Pegli Voltri
 Catasto: FABBRICATI – Sez. VOL - Fg. 19 – Part. 272 – **Sub. 13**
 Categoria catastale: **A/4** – Abitazione di tipo popolare
 Consistenza: **2,5 vani**
 Indirizzo: via delle Fabbriche 126 – piano 2 – **interno 3**

Gli immobili di cui sopra, ad eccezione del n.14 (Lastrico solare), possono costituire lotti autonomi e la presente perizia tratterà la stima dei lotti separatamente.

L'immobile n.14 – Lastrico solare è trattato insieme all'immobile n.13 – Opificio come unico lotto.

La descrizione / individuazione degli immobili oggetto del presente pignoramento è singolarmente trattata negli Allegati da n.5 a n.18 e da n.23 a n.24 alla presente perizia attraverso:

- scheda descrittiva;
- visura storica;
- individuazione planimetrica;
- pianta catastale;
- planimetria stato attuale–punti fotografici ed eventuale tavola di confronto con catastale,
- documentazione fotografica



DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

COMUNE DI MELE (GE) – ZONA FONDO CROSA – VIA SCAGLIA

Caratteristiche della zona

Gli immobili da n.1 a n.15, di cui al presente pignoramento immobiliare, sono ubicati nel Comune di Mele (Ge), sulle alture della periferia ovest di Genova, in frazione *Fondo Crosa* a ridosso del torrente Gorsexio, in una zona a bassa densità abitativa.

Il Comune di Mele confina a nord con i Comuni di Masone e Bosio (Al) mentre a sud, ovest ed est confina con il Comune di Genova.

La zona è raggiungibile con mezzi sia pubblici sia privati e dista circa 2-3 km dal quartiere di Genova Voltri e circa 20 km dal centro di Genova.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria quali strade, fognature, rete idrica, rete elettrica, rete gas, rete telefonica, illuminazione pubblica e dei principali servizi di urbanizzazione secondaria quali scuole (materna, elementare e media) e la chiesa.

Principali collegamenti pubblici e viabilità

I più vicini collegamenti pubblici sono:

- autostrada: a circa 4 km (casello Genova Voltri)
- ferrovia: circa 3 km dalla stazione di Genova Voltri (linea Genova-Ventimiglia) e circa 4 km dalla stazione di Mele (linea Asti-Genova),
- aeroporto: a circa 14 km

Indagine urbanistica

Rispetto alla cartografia del P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale - il fabbricato in oggetto rientra nella Zona “ZDE” ovvero “Zona Produttiva Esistente”.

I beni oggetto di pignoramento si collocano all'interno del PTCP nell'ambito territoriale 53 A - *Genova Voltri Prà* e per l'*Assetto Insediativo* rientrano nell'area ID-CO “Insediamento Diffuso” in regime di “Consolidamento”.

L'area ricade all'interno degli *Ambiti 12 e 13 del Piano di Bacino* ed è sottoposta a *vincolo idrogeologico*.

Vincoli

Il fabbricato all'interno del quale si trovano gli immobili in oggetto:

- ! NON risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico;
- ! NON risulta vincolato dalla parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1497/1939) per i vincoli paesaggistici;
- ! RISULTA vincolato dal Piano di Bacino.



Caratteristiche dell'edificio:

Il complesso edilizio in cui si trovano i beni da n.1 a n.15 oggetto del pignoramento immobiliare, è ubicato in via Scaglia a Mele, in adiacenza al torrente Gorsexio.

L'edificio si sviluppa su tre livelli (piano terra, piano primo e piano secondo) ed è occupato da attività diverse e tra loro comunicanti quali autorimessa (piano terra e primo), deposito-magazzino (piano primo), opificio (piano secondo). All'interno dello stesso complesso sono presenti unità immobiliari in Condominio, con accesso indipendente esterno.

Il caseggiato è stato oggetto di risanamento edilizio a partire dall'anno 2005, con la sola eccezione di una porzione di opificio di piano secondo.

Il complesso presenta, ai piani terra e primo, una struttura a pilastri portanti in cemento armato e murature divisorie interne realizzate in blocchi di calcestruzzo cellulare rifinite ad intonaco e tinteggiate di bianco.

Il piano secondo invece presenta ancora in parte l'originaria struttura dell'opificio in pietra e volte in mattoni.

Esternamente l'immobile presenta una finitura ad intonaco alla genovese in ottimo stato di conservazione e una decorazione in mattoni a fascia marca-davanzale e ad arco attorno alle aperture di aerazione.

I serramenti esterni di aerazione e illuminazione dell'edificio, sagomati ad arco, hanno telaio in ferro e specchiature vetrate, in buono stato di conservazione.

Il piano terra è interamente destinato ad autorimessa suddivisa in 29 box di varie metrature oltre un'area di circa 230 mq per posti auto. Ad esso si accede direttamente dall'esterno, tramite cancello motorizzato, a due ante battenti, in parte in ferro in parte munito di griglia di aerazione.

Il piano primo invece è destinato in parte a box e in parte a magazzino. Al piano si accede dall'esterno da cancello in ferro carrabile, oppure dall'interno tramite vano scala.

Il piano secondo invece è occupato dall'opificio e dal lastrico solare. Al piano si accede direttamente dall'esterno, tramite rampa carrabile esterna sul torrente Gorsexio adducente sul lastrico solare, un piazzale carrabile della superficie di circa 734 mq, da cui si accede ai locali destinati ad opificio. Al lastrico solare si accede anche dall'interno dell'edificio tramite vano scala.

Complessivamente, l'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

Regolarità edilizia e catastale

Il fabbricato di via Scaglia 2, è stato edificato in data anteriore al 1-9-1967 ed in origine era adibito ad opificio industriale (cartiera).

Nel 2005 il complesso è stato sottoposto a risanamento conservativo, con rilascio di Permesso di Costruire n. 6/2005 in data 18-04-2005 (P.E. n.138/2003 num. Di prot. 7163/X/10 del 04-12-2003), con relativa pratica catastale di divisione immobiliare e successivi cambi di destinazione d'uso delle singole unità costituite (*come si evince dalle visure storiche dei singoli beni pignorati*).



Regolarità antincendio

Presso il Comando VV.F. di Genova è presente una pratica rubricata al n. 120076 per l'attività "autorimessa" all'interno del complesso di via Scaglia 2.

Sebbene negli anni il titolare dell'attività abbia presentato due progetti di prevenzione incendi, ovvero:

- ! progetto in data 09-02-2005 rubricato con prot. 2631/PI e approvato dal Comando in data 19-07-2005 con prot. n.18010/05,
- ! progetto in data 25-06-2007 rubricato con prot. 19142/PI e approvato dal Comando in data 30-07-2007 con prot. n.22638/PI,

l'autorimessa, allo stato attuale, NON dispone di alcun titolo autorizzativo da parte dei Vigili del Fuoco, poiché lo stato dei luoghi è in parte difforme dal progetto approvato nel 2007 e non rispetta le prescrizioni impartite dal Comando.

In particolare, l'impianto idrico antincendio sia manuale sia automatico (sprinkler) non è allacciato alla rete ed il locale magazzino di piano primo non è compartimentato rispetto all'autorimessa e non dispone di filtro a prova di fumo di separazione tra le attività.

Stato di possesso

I beni da n.1 a n.15 oggetto di pignoramento immobiliare sono di piena proprietà della società per acquisto fatto in data dai Sigg.ri di porzione del fabbricato urbano di via Scaglia 2, contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Mele con gli identificativi catastali Fg. 15 – Mapp. 377 – Sub. 15-16-17-18-19-20, successivamente oggetto di frazionamento immobiliare che ha originato le unità in questione, con atto del notaio Michele Biagini di cui al Num. Rep.105964/7243 e trascritto in data 04-07-2005 al Reg.Part. 19264 - Reg. Gen. 31669.

Precedenti proprietari

Gli immobili sono stati di proprietà dei Sigg.ri per titoli antecedenti il ventennio.

Ai Sigg.ri l'immobile è pervenuto in forza di successione per causa di morte della presentata all'Ufficio del Registro il e trascritta a

Formalità, domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Sugli immobili di via Scaglia 2 in Mele gravano le seguenti formalità:

- ! **ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** a favore di Banca Carige Spa, iscritta in data 04-07-2005 ai num. 31670/7255 per una quota capitale di ! 1.800.000, a forza di atto di mutuo a rogito notaio Michele Biagini in data 30-06-2005 - Num. Rep. 105965 / 7244
- ! **domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica** del Tribunale di Genova del 09-04-2010, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Genova in data 19-05-2010 ai nn. 16183/10859 a favore di Emanuele Fabbri, gravante sul terreno in Mele, Foglio 15 -



Part.377.

- ! **ipoteca giudiziale** iscritta in data 21-03-2013 ai nn.9055/857 in Genova, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino in data 24-01-2013 Rep. n.1195/2013 a favore di BMW Financial Services Italia Spa per un importo capitale di ! 30.563,55

Si segnala, inoltre, che nella presente esecuzione immobiliare, il Condominio di via delle Fabbriche 126-142 in Genova ha presentato **domanda di intervento** in data 13-01-2014, a seguito di decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Genova n.5252/2012, al fine di partecipare alla distribuzione della somma ricavata, fino all'occorrenza di totali ! 4.174,08 per mancato pagamento delle spese di amministrazione ordinaria degli immobili siti in via delle Fabbriche 126 int. 2-3-4 e 5.

Formalità, vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati:

Pignoramenti:

trascrizione verbale di pignoramento immobili in data 27-11-2013 - Reg. Part. n. 24187, Reg. Gen. n.431640 - a favore di BMW Bank GMBH - Succursale italiana contro

Convenzioni matrimoniali o altri provvedimenti:

Nessuno.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

Altre limitazioni d'uso

Nessuno.

VALUTAZIONE DEI PREZZI DA PORRE A BASE D'ASTA

Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale tiene inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituisce infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

FONTI DI INFORMAZIONE

Acquisizione dei dati attraverso l'esame di:

- banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio*;
- dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.



STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA – IMMOBILI DI VIA SCAGLIA 2 - MELE

L'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio per il I Semestre 2014, applica su immobili ubicati nel Comune di MELE in zona Centrale/Zona A (Centro – Acquasanta – Fondocrosa – Ferriera), in stato conservativo Normale, i seguenti valori di mercato:

! BOX – cat. C/6:	range da ! 1.250,00 a ! 1.750,00 a mq
! Posti Auto coperti – cat. C/6:	range da ! 1.150,00 a ! 1.650,00 a mq
! Magazzini – cat. C/2:	range da ! 530,00 a ! 740,00 a mq
! Capannoni tipici – cat. D/1:	range da ! 265,00 a ! 400,00 a mq

Tuttavia, dato il particolare periodo di crisi economica del mercato immobiliare, il CTU ritiene congruo applicare una riduzione del 15% rispetto ai valori minimi indicati dall'Agenzia delle Entrate, tenuto anche conto del fatto di dover regolarizzare la situazione antincendio delle attività (box, posti auto e magazzino), ovvero

! BOX – cat. C/6:	1062,50 ! / mq
! Posti auto coperti – cat. C/6:	977,50 ! / mq
! Magazzini – cat. C/2:	450,50 ! / mq
! Capannoni tipici – cat. D/1:	225,25 ! / mq

Pertanto i lotti, come individuati in premessa, sono così stimati:

IMMOBILE n.1

Box n.17 PT – Sub. 41

Tipologia:	BOX – cat. C/6
Superficie:	S₁ = 13,00 mq
Valore unitario:	V ₁ = 1062,50 ! / mq
Prezzo stimato:	P ₁ = S ₁ x V ₁ = 13,00 mq x 1062,50 !/mq = P ₁ = ! 13.812,50

Valore stimato immobile

arrotondato da porre a base d'asta: ! 13.800,00 (euro tredicimilaottocento/00)

IMMOBILE n.2

Box n.8 PT – Sub. 56

Tipologia:	BOX – cat. C/6
Superficie:	S₂ = 30,00 mq
Valore unitario:	V ₂ = 1062,50 ! / mq
Prezzo stimato:	P ₂ = S ₂ x V ₂ = 30,00 mq x 1062,50 !/mq = P ₂ = ! 31.875,00

Valore stimato immobile

da porre a base d'asta: ! 31.875,00 (euro trentunmilaottocentosettantacinque/00)

IMMOBILE n.3

Box n.9 PT – Sub. 57

Tipologia:	BOX – cat. C/6
Superficie:	S₃ = 30,00 mq
Valore unitario:	V ₃ = 1062,50 ! / mq
Prezzo stimato:	P ₃ = S ₃ x V ₃ = 30,00 mq x 1062,50 !/mq = P ₃ = ! 31.875,00

Valore stimato immobile

da porre a base d'asta: ! 31.875,00 (euro trentunmilaottocentosettantacinque/00)



IMMOBILE n.4**Box n.14 PT – Sub. 59**

Tipologia: BOX – cat. C/6
 Superficie: **S₄ = 26,00 mq**
 Valore unitario: V₄=1062,50 ! / mq
 Prezzo stimato: P₄ = S₄ x V₄ = 26,00 mq x 1062,50 !/mq =
 P₄ = ! 27.625,00

Valore stimato immobile arrotondato da porre a base d'asta: ! 27.600,00 (euro ventisettemilaseicento/00)

IMMOBILE n.5**Box n.25 PT – Sub. 66**

Tipologia: BOX – cat. C/6
 Superficie: **S₅ = 26,00 mq**
 Valore unitario: V₅=1062,50 ! / mq
 Prezzo stimato: P₅ = S₅ x V₅ = 26,00 mq x 1062,50 !/mq =
 P₅ = ! 27.625,00

Valore stimato immobile arrotondato da porre a base d'asta: ! 27.600,00 (euro ventisettemilaseicento/00)

IMMOBILE n.6**Box n.26 PT – Sub. 67**

Tipologia: BOX – cat. C/6
 Superficie: **S₆ = 25,00 mq**
 Valore unitario: V₆=1062,50 ! / mq
 Prezzo stimato: P₆ = S₆ x V₆ = 25,00 mq x 1062,50 !/mq =
 P₆ = ! 26.562,50

Valore stimato immobile arrotondato da porre a base d'asta: ! 26.550,00 (euro ventiseimilacinquecentocinquanta/00)

IMMOBILE n.7**Box n.28 PT – Sub. 69**

Tipologia: BOX – cat. C/6
 Superficie: **S₇ = 27,00 mq**
 Valore unitario: V₇=1062,50 ! / mq
 Prezzo stimato: P₇ = S₇ x V₇ = 27,00 mq x 1062,50 !/mq =
 P₇ = ! 28.687,50

Valore stimato immobile arrotondato: ! 28.650,00 (euro ventottomilaseicentocinquanta/00)

Attenzione - Nota Bene:

si segnala che l'immobile è stato accatastato sia come sub. 69 sia come sub. 80, dal geom. Massimiliano Barbiero (legale rappresentante della società Barbiero Immobiliare srl, eseguita nella presente procedura).

Entrambi i subalterni esistono e appaiono corrispondere allo stesso bene, come si evince dalle planimetrie catastali allegate.

Il subalterno 80 risulta venduto dalla Barbiero Immobiliare srl in data 29-12-2008 a rogito notaio Giovanni Sacco di Genova Num. Rep. 61134/10779 e trascritto a Genova in data 12-01-2009 al Reg. Part. 347 – Reg. Gen. 489, a favore dei Sigg.ri Giacomo Trucco e Paola Dallorto.



IMMOBILE n.8**Box n.16 P1 – Sub. 76**

Tipologia: BOX – cat. C/6
 Superficie: **S₈ = 16,00 mq**
 Valore unitario: V₈ = 1062,50 ! / mq
 Prezzo stimato: P₈ = S₈ x V₈ = 16,00 mq x 1062,50 !/mq =
 P₈ = ! 17.000,00

**Valore stimato immobile
 da porre a base d'asta: ! 17.000,00 (euro diciassettemila/00)**

IMMOBILE n.9**Box n.17 P1 – Sub. 77**

Tipologia: BOX – cat. C/6
 Superficie: **S₉ = 15,00 mq**
 Valore unitario: V₉ = 1062,50 ! / mq
 Prezzo stimato: P₉ = S₉ x V₉ = 15,00 mq x 1062,50 !/mq =
 P₉ = ! 15.937,50

**Valore stimato immobile
 arrotondato da porre a base d'asta: ! 15.900,00 (euro quindicimilanovecento/00)**

IMMOBILE n.10**Box n.18 P1 – Sub. 78**

Tipologia: BOX – cat. C/6
 Superficie: **S₁₀ = 10,00 mq**
 Valore unitario: V₁₀ = 1062,50 ! / mq
 Prezzo stimato: P₁₀ = S₁₀ x V₁₀ = 10,00 mq x 1062,50 !/mq =
 P₁₀ = ! 10.625,00

**Valore stimato immobile
 arrotondato da porre a base d'asta: ! 10.600,00 (euro diecimilaseicento/00)**

IMMOBILE n.11**Magazzino n.12 P1 – Sub. 79**

Tipologia: MAGAZZINO – cat. C/2
 Superficie: **S₁₁ = 392,00 mq**
 Valore unitario: V₁₁ = 450,50 ! / mq
 Prezzo stimato: P₁₁ = S₁₁ x V₁₁ = 392,00 mq x 450,50 !/mq =
 P₁₁ = ! 176.596,00

**Valore stimato immobile
 arrotondato da porre a base d'asta: ! 176.000,00 (euro centosettantaseimila/00)**

IMMOBILE n.12**Autorimessa n.30 PT – Sub. 86**

Tipologia: AUTORIMESSA – cat. C/6
 Superficie: **S₁₂ = 230,00 mq**
 Posti auto max.realizzabili: n. 11
 Sup. singolo posto auto: 12 mq
 Sup. tot. Posti auto realizzabili: S = n.11 x 12 mq = 132,00 mq
 Valore unitario: V₁₂ = 977,50 ! / mq
 Prezzo stimato: P₁₂ = S x V₁₂ = 132,00 mq x 977,50 !/mq =
 P₁₂ = ! 129.030,00

**Valore stimato immobile
 arrotondato da porre a base d'asta: ! 129.000,00 (euro centoventinovemila/00)**



IMMOBILE n.13 e 14**Opificio e Lastrico solare P2 – Sub. 90-91**

Tipologia:	OPIFICIO – cat. D/1 e LASTRICO SOLARE
Superficie OPIFICIO:	$S_{13} = 700,00 \text{ mq}$
Superficie LASTRICO SOLARE:	$S_{14} = 734,00 \text{ mq}$
- coeff. pertinenza su S_{14} [0,1]	$S_{14} = 734,00 \text{ mq} \times 0,1 = 73,4 \text{ mq}$
Superficie ponderata immobili 13+14	$S_{13-14} = 700,00 + 73,40 = 773,40 \text{ mq}$
Valore unitario:	$V_{13-14} = 225,25 \text{ ! / mq}$
Prezzo stimato:	$P_{13-14} = S_{13-14} \times V_{13-14} = 773,40 \text{ mq} \times 225,25 \text{ !/mq} =$ $P_{13-14} = \text{! } 174.208,35$
- coeff. riduttivo per immobile in cattivo stato di conservazione [0,70]	-30%
- coeff. per opere di adeguamento edilizio e antincendio [0,80]	-20%

$$P_{12-13} = \text{! } 174.208,35 \times 0,70 \times 0,80 =$$

$$P_{12-13} = \text{! } 97.556,68$$

Valore stimato immobile

arrotondato da porre a base d'asta: ! 97.500,00 (euro novantasettemilacinquecento/00)

IMMOBILE n.15**Box n.15 P1 – Sub. 93**

Tipologia:	BOX – cat. C/6
Superficie:	$S_{15} = 18,00 \text{ mq}$
Valore unitario:	$V_{15} = 1062,50 \text{ ! / mq}$
Prezzo stimato:	$P_{15} = S_{15} \times V_{15} = 18,00 \text{ mq} \times 1062,50 \text{ !/mq} =$ $P_{15} = \text{! } 19.125,00$

Valore stimato immobile

arrotondato da porre a base d'asta: ! 19.100,00 (euro dieciannovemilacento/00)



COMUNE DI GENOVA VOLTRI (GE) – LOCALITA' FABBRICHE

Caratteristiche della zona

Gli immobili n.16 e n.17 di cui al presente pignoramento immobiliare sono ubicati in zona periferica di Genova, sulle alture ad ovest del quartiere di Voltri, all'interno dell'unità urbanistica indicata come Località "Fabbriche".

La zona è raggiungibile con mezzi sia pubblici sia privati e dista circa 4,5 - 5,0 km dal quartiere di Genova Voltri e circa 25 km dal centro di Genova.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria quali strade, fognature, rete idrica, rete elettrica, rete gas, rete telefonica, illuminazione pubblica e dei principali servizi di urbanizzazione secondaria quali la scuola e la chiesa.

Principali collegamenti pubblici e viabilità

I più vicini collegamenti pubblici sono:

- autostrada: a circa 6 km (casello Genova Voltri)
- ferrovia: circa 5 km dalla stazione di Genova Voltri (linea Genova-Ventimiglia)
- aeroporto: a circa 17 km

Indagine urbanistica

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale – approvato con D.P.G.R. n°44 del 10/3/2000 e di cui all'aggiornamento 2011, il fabbricato in oggetto rientra nella Zona "AS" – *Struttura urbana storica*.

I beni oggetto di pignoramento si collocano all'interno del PTCP nell'ambito territoriale 53 A - *Genova Voltri Prà* e per l'*Assetto Insediativo* rientrano nell'area TU – Tessuto Urbano.

L'area ricade all'interno degli *Ambiti 12 e 13 del Piano di Bacino* ed è sottoposta a *vincolo idrogeologico*.

Vincoli

Il fabbricato in oggetto:

- ! NON risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico;
- ! NON risulta vincolato dalla parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1497/1939) per i vincoli paesaggistici;
- ! RISULTA vincolato dal Piano di Bacino.



Caratteristiche dell'edificio:

Il caseggiato in cui si trovano i beni n.16 e n.17 oggetto del pignoramento immobiliare, è ubicato in via delle Fabbriche al civ. 126 a Genova.

L'edificio trova collocazione interamente al di sotto della sede stradale di via delle Fabbriche, con accesso da mattonata unicamente pedonale.

In corrispondenza del civ. 126 (lato nord), esso si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo oltre copertura a doppia falda) ed è occupato da abitazioni prevalentemente di tipo economico – popolare.

L'edificio presenta una struttura a muratura portante, solai con struttura in legno e copertura a doppia falda con tetto a lastre di ardesia.

Esternamente il caseggiato presenta una finitura ad intonaco alla genovese in cattivo stato di conservazione ed è caratterizzato da finestre con sistema di oscuramento a persiane. Non sono presenti terrazzi o balconi.

Il civico 126 è individuato da un piccolo portoncino di ingresso in legno con specchiature vetrate.

Dal portone d'ingresso parte una scala ad unica rampa in muratura di collegamento del piano di accesso al caseggiato con gli immobili collocati a piano primo (p. secondo a catasto).

Le singole unità sono disimpegnate da un lungo corridoio avente pavimentazione in piastrelle di ardesia, pareti e soffitto tinteggiate di bianco e altezza interna netta di 240 cm.

Complessivamente, l'immobile internamente (spazi comuni) si presenta in buono stato di conservazione, mentre esternamente è in cattivo stato di conservazione.

Regolarità edilizia e catastale

Il fabbricato di via delle Fabbriche 126-142 a Genova Voltri, all'interno del quale si collocano le due unità immobiliari n.16 e n.17 di cui al presente pignoramento, è stato realizzato in data anteriore al 1-9-1967 e non dispone né di progetto edilizio né di decreto/certificato di abitabilità/agibilità.

Sul caseggiato non si sono apportate modifiche tali da rilasciare provvedimenti concessori/autorizzativi ad eccezione delle opere eseguite da Barbiero Immobiliare srl (debitore esecutato) consistenti nel frazionamento dell'unità immobiliare che ha originato i beni di cui al presente pignoramento, per le quali è stata presentata DIA con prot. n.2799/2009 del 20-05-2009.

Dal punto di vista catastale le planimetrie degli immobili di cui al pignoramento corrispondono allo stato dei luoghi, con l'eccezione di una tramezza interna dell'immobile n.16 - sub.11 e del soppalco non correttamente rappresentato.

Stato di possesso

I beni n.16 a n.17 oggetto di pignoramento immobiliare sono di piena proprietà della società
per acquisto fatto in data

dell'unità immobiliare interno 2 di via delle Fabbriche 126 , contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Genova con gli identificativi catastali Sez.VOL - Fg. 19 – Mapp. 272 – Sub. 6 – cons. 11,5 vani,



successivamente oggetto di frazionamento che ha originato le unità in questione, con atto del notaio Michele Biagini di cui al Num. Rep.112163/10562 e trascritto in data 16-02-2010 al Reg. Part. 3528 – Reg. Gen. 5203.

Precedenti proprietari

Al Sig. _____ il bene è pervenuto dalla società _____ mediante atto di compraventa a rogito notaio Andrea Porcile di Genova in data 10-01-2006 di cui al Num. Rep. 49110/21388, trascritto a Genova in data 17-01-2006 ai num. 2657/1797.

Alla _____ il bene è pervenuto dalla _____ a seguito di decreto di trasferimento del Tribunale di Genova in data 04-10-2005 Num. Rep.932, trascritto a Genova il 12-10-2005 ai nn.54705/34790.

Alla _____ il bene è pervenuto per titoli anteriori al ventennio.

Formalità, domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Sugli immobili n.16 e n. 17 siti in via delle Fabbriche 126 gravano le seguenti formalità:

- ! **ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** a favore di Intesa Sanpaolo Spa, iscritta in data 16-02-2010 ai num. 5204/980 per una quota capitale di ! 260.000,00, a forza di atto di mutuo a rogito notaio Michele Biagini in data 12-02-2010 - Num. Rep. 112164/10563, gravante sull'unità immobiliare iscritta a N.C.E.U. Sez. VOL, Fg. 19, Part. 272, Sub. 6 successivamente frazionata e che ha originato le unità immobiliari di cui ai Sub. 11 e 13 oggetto della presente esecuzione immobiliare,
- ! **ipoteca giudiziale** iscritta in data 21-03-2013 ai nn.9055/857 in Genova, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino in data 24-01-2013 Rep. n.1195/2013 a favore di BMW Financial Services Italia Spa per un importo capitale di ! 30.563,55

Si segnala, inoltre, che nella presente esecuzione immobiliare, il Condominio di via delle Fabbriche 126-142 in Genova ha presentato **domanda di intervento** in data 13-01-2014, a seguito di decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Genova n.5252/2012, al fine di partecipare alla distribuzione della somma ricavata, fino all'occorrenza di totali ! 4.174,08 per mancato pagamento delle spese di amministrazione ordinaria degli immobili siti in via delle Fabbriche 126 int. 2-3-4 e 5.

Formalità, vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati:

Pignoramenti:

trascrizione verbale di pignoramento immobili in data 27-11-2013 - Reg. Part. n. 24187, Reg. Gen. n.431640 - a favore di BMW Bank GMBH - Succursale italiana contro

Convenzioni matrimoniali o altri provvedimenti:

Nessuno.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

Altre limitazioni d'uso

Nessuno.



STIMA DEL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA
IMMOBILI SITI IN VIA DELLE FABBRICHE 126 – GENOVA VOLTRI

L'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio per il I Semestre 2014, applica su immobili ubicati nel *Comune di GENOVA in zona Rurale/Val Cerusa FV.B. (Loc. Fabbriche-Loc.Fiorino-Loc.Chiale)*, in stato conservativo Normale, i seguenti valori di mercato:

- Abitazioni di tipo economico: *range da ! 630,00 a ! 900,00 a mq*

Il CTU per i due immobili di via delle Fabbriche 126 ritiene congruo applicare il valore medio di quelli indicati dall'Agenzia delle Entrate per la tipologia in questione, ovvero

- Abitazioni di tipo economico: *765,00 ! / mq*

Pertanto i lotti, come individuati in premessa, sono così stimati:

IMMOBILE n.16

Abitazione – Part. 272 - Sub. 11

Tipologia:	ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE – cat. A/4
Superficie abitazione:	$S_{16} = 35,00 \text{ mq}$
Superficie soppalco:	$S_{sop} = 31,65 \text{ mq}$
Incidenza soppalco [15%]	$S_{sop} = 31,65 \text{ mq} \times 15\% = 4,75 \text{ mq}$
Superficie ponderata immobile	$S_{16} = 35,00 + 4,75 = 39,75 \text{ mq}$
Valore unitario:	$V_{16} = 765,00 \text{ ! / mq}$
Prezzo stimato:	$P_{16} = S_{16} \times V_{16} = 39,75 \text{ mq} \times 765,00 \text{ !/mq} =$ $P_{16} = ! 30.408,75$
- coeff. esposizione [0,80]	-20%
	$P_{16} = ! 30.408,75 \times 0,8 =$ $P_{16} = ! 24.327,00$

Valore stimato immobile da porre a base d'asta:

! 24.300,00 (euro ventiquattromilatrecento/00)

IMMOBILE n.17

Abitazione – Part. 272 - Sub. 13

Tipologia:	ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE – cat. A/4
Superficie abitazione:	$S_{17} = 35,00 \text{ mq}$
Superficie soppalco:	$S_{sop} = 31,65 \text{ mq}$
Incidenza soppalco [15%]	$S_{sop} = 31,65 \text{ mq} \times 15\% = 4,75 \text{ mq}$
Superficie ponderata immobile	$S_{17} = 35,00 + 4,75 = 39,75 \text{ mq}$
Valore unitario:	$V_{17} = 765,00 \text{ ! / mq}$
Prezzo stimato:	$P_{17} = S_{17} \times V_{17} = 39,75 \text{ mq} \times 765,00 \text{ !/mq} =$ $P_{17} = ! 30.408,75$
- coeff. esposizione [0,80]	-20%
	$P_{17} = ! 30.408,75 \times 0,8 =$ $P_{17} = ! 24.327,00$

Valore stimato immobile

arrotondato da porre a base d'asta:

! 24.300,00 (euro ventiquattromilatrecento/00)



DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.Operazioni peritali

- nomina quale esperto nella procedura dall'Ill.mo Giudice dell'Esec. dott. Franco Davini;
- 14-05-2014_Giuramento CTU in sede di udienza;
- 06-06-2014_invio Raccomandata A/R alla società esecutata per fissazione sopralluogo;
- giugno 2014_monitoraggio raccomandata e tentativi di contatto telefonico con il titolare della società Barbiero Immobiliare srl;
- 16-06-2014_richiesta autorizzazione per accesso forzoso, fondo spese e proroga mediante procedura di trasmissione telematica attraverso il Punto di Accesso Giustizia;
- giugno-luglio 2014_inizio attività peritali mediante raccolta e studio documentazione;
- agosto 2014_recepimento ordine di liberazione immobili da parte del Giudice, con autorizzazione all'accesso forzoso e nomina So.Ve.Mo. quale custode;
- settembre 2014_contatti telefonici con So.Ve.Mo. per organizzare l'accesso forzoso;
- 03-09-2014_nuova richiesta di proroga della CTU e fondo spese fabbro;
- 22-09-2014 ricevimento verbale udienza del 17-09-2014 in cui si rinvia ad altra udienza;
- 22-10-2014 richiesta chiarimenti del CTU circa il prosieguo delle operazioni peritali;
- 23-10-2014 comunicazione del Giudice dell'Esecuzione di sospensione della procedura;
- 28-10-2014 ricevimento comunicazione di revoca istanza di sospensione in data 21-10-2014 da parte del Giudice, per disguido;
- 31-10-2014 comunicazione a mezzo PEC al debitore esecutato, a So.Ve.Mo. e al creditore delle determinazioni del Giudice e fissazione sopralluoghi per il giorno 05-11-2014 alle ore 9:00 presso gli immobili di cui al pignoramento;
- 05-11-2014 sopralluoghi effettuati per tutti gli immobili di Mele e di Genova Voltri;
- 09-11-2014 comunicazione del Giudice di concessione fondo spese di € 1600,00 per fabbro e proroga CTU fino al 30-11-2014.

Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso al portale telematico Sister dell'Agenzia del Territorio per estrarre le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento;
- accesso al portale telematico infoimprese.it delle Camere di Commercio per la ricerca in archivio dell'impresa debitrice Barbiero Immobiliare srl;
- accesso presso l'Ufficio Accettazione del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio del Territorio (ex Conservatoria) per la verifica della proprietà, delle provenienze e degli eventuali vincoli e/o limitazioni gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento;
- accesso al portale telematico del Comune di Genova per la ricerca di pratiche edilizie, eventuali pratiche edilizie in sanatoria e verifica dell'esistenza o meno del decreto di abitabilità/agibilità oltre all'acquisizione delle cartografie.

Genova, 28 Novembre 2014

L'Esperto
 DOTT. ING. STEFANO LAGOSTENA
 N. 5256

DOTI. ING. STEFANO LAGOSTENA - PIAZZA MATTEOTTI 14 - 16123 GENOVA

ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA AL N° 5256

ALLEGATI**ALLEGATO 1**

COMUNE DI MELE – ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

ALLEGATO 2

COMUNE DI MELE – PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE – INDIVIDUAZIONE DEST.D'USO

ALLEGATO 3

COMUNE DI MELE – PUC – SISTEMA DEI VALORI – INDIVIDUAZ. EMERGENZE E VINCOLI

ALLEGATO 4

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – COMPLESSO IMMOBILIARE VIA SCAGLIA 2 – MELE

ALLEGATO 5

VIA SCAGLIA 2 – MELE - IMMOBILE N.1 – BOX INT.17 PT

ALLEGATO 6

VIA SCAGLIA 2 – MELE - IMMOBILE N.2 – BOX INT.8 PT

ALLEGATO 7

VIA SCAGLIA 2 – MELE - IMMOBILE N.3 – BOX INT.9 PT

ALLEGATO 8

VIA SCAGLIA 2 – MELE - IMMOBILE N.4 – BOX INT.14 PT

ALLEGATO 9

VIA SCAGLIA 2 – MELE - IMMOBILE N.5 – BOX INT.25 PT

ALLEGATO 10

VIA SCAGLIA 2 – MELE - IMMOBILE N.6 – BOX INT.26 PT

ALLEGATO 11

VIA SCAGLIA 2 – MELE - IMMOBILE N.7 – BOX INT.28 PT

ALLEGATO 12

VIA SCAGLIA 2 – MELE - IMMOBILE N.8 – BOX INT.16 P1

ALLEGATO 13

VIA SCAGLIA 2 – MELE - IMMOBILE N.9 – BOX INT.17 P1

ALLEGATO 14

VIA SCAGLIA 2 – MELE - IMMOBILE N.10 – BOX INT.18 P1

ALLEGATO 15

VIA SCAGLIA 2 – MELE - IMMOBILE N.11 – MAGAZZINO INT.12 P1

ALLEGATO 16

VIA SCAGLIA 2 – MELE - IMMOBILE N.12 – AUTORIMESSA INT.30 PT

ALLEGATO 17

VIA SCAGLIA 2 – MELE – IMMOBILI N.13-14 – OPIFICIO E LASTRICO SOLARE

ALLEGATO 18

VIA SCAGLIA 2 – MELE - IMMOBILE N.15 – BOX INT.15 P1

ALLEGATO 19

TOPONOMASTICA - COMUNE DI GENOVA



ALLEGATO 20

COMUNE DI GENOVA – STRALCIO PUC – DESTINAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO 21

COMUNE DI GENOVA – STRALCIO PUC – INDIVIDUAZIONE VINCOLI

ALLEGATO 22

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – IMMOBILE VIA DELLE FABBRICHE 126-142 – GENOVA

ALLEGATO 23

VIA DELLE FABBRICHE 126 - GENOVA - IMMOBILE N.16

ALLEGATO 24

VIA DELLE FABBRICHE 126 - GENOVA - IMMOBILE N.17

ALLEGATO 25

ISPEZIONE IPOTECARIA – CONSERVATORIA – NOTA DI ISCRIZIONE –
IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO – SU IMMOBILI COMUNE DI MELE

ALLEGATO 26

ISPEZIONE IPOTECARIA – CONSERVATORIA – NOTA DI ISCRIZIONE –
IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO – SU IMMOBILI COMUNE DI GENOVA

ALLEGATO 27

ISPEZIONE IPOTECARIA – CONSERVATORIA – NOTA DI TRASCRIZIONE –
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – SU IMMOBILI COMUNE DI MELE E GENOVA

ALLEGATO 28

RIEPILOGO SPESE SOSTENUTE

ALLEGATO 29

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA – IMMOBILI VIA DELLE FABBRICHE 126 –
SUB11 E SUB.13



Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005

=====

Il sottoscritto **Ing. Stefano Lagostena**, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da **BMW Bank GMBH – Succursale Italiana** contro **Barbiero Immobiliare srl**, attesta di avere:

- recapitato copia della presente relazione a mezzo PEC all'Avv. Bruno De Siena, legale del creditore procedente,
- inviato copia della presente relazione al soggetto debitore a mezzo di posta ordinaria.

nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 28 Novembre 2014

L'Esperto
Dot. Ing. Stefano Lagostena


