

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.ssa Daniela Canepa

Oggetto: Procedura di esecuzione immobiliare - N. Ruolo G.E. 666/2012

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

Sede: ROMA

Debitore esecutato: PRIVITERA GIANCARLO

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 06 dicembre 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.

Per assolvere all'incarico lo scrivente era costretto a ricorrere alla richiesta di accesso forzoso all'unità immobiliare, avvenuto con l'ausilio della SO.VE.MO. Srl, in data 10 giugno 2013.

OGGETTO DELLA STIMA e QUESITO

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

- appartamento sito in Genova - Rivarolo, via Ausonio Vedovi civ. 3, int. 1, piano terra.

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) *sommara 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 Notariale Ventennale 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 Ausonio Vedovi civ. 3 int 1, piano terra.

Confini appartamento

Nord: atrio vano scala, giardino int.1A;

Sud: int.2 e giardino stesso civico;

Est: giardino di proprietà a confine via S. Brunone;

Ovest: atrio vano scala, int.2.

Dati catastali

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

Sez. Urbana **RIV** – Foglio **36** – Particella **1619 (già 557)** – sub **17** – Zona Cens. **4**
– Cat **A/3** – Cl **3** – Consistenza **3,5 vani** – Rendita **€334,41**.

Dalla visura catastale, il bene risulta intestato a:

- PRIVITERA Giancarlo, nato a Catania il 21/07/1976, proprietà 1/1.

c)2. sommaria descrizione del bene.

L'appartamento è posto al piano terra del civ. n. 3 di via Ausonio Vedovi.

Via Ausonio Vedovi è una breve strada parallela e a monte di via T.M. Canepari, nelle vicinanze della stazione Brin della linea metropolitana; percorso il tratto iniziale della via Canepari, svoltando a destra sotto la linea ferroviaria

(via Mansueto) ed immediatamente ancora a destra, via Vedovi si sviluppa per un breve tratto parallelamente alla via Canepari stessa, per poi intersecarla.

Il condominio ha forma trapezoidale, con base minore identificabile col fronte cieco nord, sul quale è addossato un volume più basso (**foto 1**), altezza col fronte ovest su via Vedovi (**foto 2**), lato obliquo con quello est prospiciente via San Brunone (**foto 3 - 4**) e base maggiore, a sud, adiacente al successivo civ. n. 2 col quale forma un unico corpo di fabbrica.

Inserito in un tessuto urbano servito da mezzi di pubblico trasporto e da negozi, il fabbricato, costruito nei primi anni del '900 con caratteristiche costruttive e di rifinitura di buon livello, si sviluppa su sei piani fuori terra, è provvisto di ascensore ed ha copertura piana a terrazzo.

Il fronte prospiciente via Vedovi, presenta lavorazione a “bugnato” sulla porzione basamentale ed elementi decorativi a “lesena”, quali le cornici delle bucatore ed i marcapiani, su quella in elevato (**foto 5**).

Il portone di ingresso su via Vedovi, fronte ovest dell'edificio, ad unica anta più una fissa, entrambe vetrate, con struttura color antracite e pilastrata in marmo (granito) (**foto 6**), è sormontato da un prendiluce con inferriata e da un bassorilievo a capitello, riportante la probabile data di costruzione/ultimazione dell'edificio “1930”(**foto 7**).

Il portone immette in un piccolo atrio (**foto 8 - 9**), sul quale apre la porta dell'int. 1A e, superati quattro gradini a salire, se ne raggiunge un secondo dal quale sale il vano scala, munito di ascensore (**foto 10**) ed illuminato dal “ gazebo “ con struttura in ferro posto sulla copertura (**foto 11**) e si accede alle unità immobiliari

int. 1 e 2 (**foto 12**).

Il vano scala, posto centralmente alla pianta dell'edificio, è a due rampe ortogonali tra loro, con interposto ballatoio e serve tre u.i. per piano.

Entrambi gli atrii sono pavimentati in formelle di marmo (granito), hanno muri parzialmente rivestiti in lastre di marmo “ Perlato di Sicilia “ con listello di coronamento e sia le pedate che le alzate dei gradini che li separano sono in marmo bianco; la porzione di muri non rivestita è finita ad intonaco civile tinteggiato bianco.

Le rampe presentano le medesime finiture dell'atrio e protezione con ringhiera parapetto in ferro colore beige completo di corrimano in legno.

Il portoncino caposcala blindato dell'u.i., a finitura in legno ad unica anta lavorata a due (**foto 13**), immette in un retrostante vano ingresso – soggiorno, privo di areazione diretta (**foto 14**) che, in posizione centrale, funge da filtro al vano distributivo dell'appartamento.

Tramite il varco posto sulla sinistra (est) di tale vano, si accede infatti al disimpegno sul quale aprono le porte di accesso al ripostiglio (**foto 15**), alla camera (**foto 16**), al servizio igienico (**foto 17**) ed il varco di accesso alla cucina (**foto 18**).

La porta-finestra di illuminazione ed areazione della cucina, visibile alla destra della foto 18, dà accesso ad un giardino di larghezza pari a circa mt 1,20, al piano dell'u.i., che si sviluppa parallelamente ed in posizione sottomessa di circa mt 1,75 rispetto alla soprastante via Brunone lungo tutto il fronte (est) dell'appartamento e sul quale affacciano le restanti finestre di illuminazione ed areazione della camera e del bagno (**foto 19 – 20**).

Il giardino è munito di illuminazione esterna e rubinetto per l'acqua.

L'appartamento pertanto è composto da un vano ingresso – soggiorno, cucina, camera, servizio igienico, ripostiglio e giardino al piano.

La pavimentazione dell'intera u.i. è in parquet (laminato), tranne il servizio igienico, pavimentato con piastrelle ed il giardino, pavimentato con formelle in ghiaino lavato cm 50 x 50 (galleggiante).

Sia il servizio igienico che la zona cottura e lavelli della cucina, presentano rivestimento a parete tipo tessere a mosaico, rispettivamente ad altezza da terra pari a mt 2,18 ed altezza pari a mt 0,85 sopra il “ top “.

In riferimento alla composizione planimetrica dell'u.i. appena descritta, della quale sono state eseguite misure di rilievo di controllo, non esistono sostanziali difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, entrambe **allegate** alla presente relazione.

L'U.I. ed il terrazzo al piano hanno superficie lorda rispettivamente pari a circa mq 58,20 e mq 13,60.

La superficie lorda parametrata (commerciale) dell'appartamento è pari a circa mq 60,26.

Si riportano in dettaglio le caratteristiche dell'alloggio:

- pavimenti: parquet (laminato) in tutta l'u.i.- piastrelle nel servizio igienico, formelle 50 x 50 in ghiaino lavato nel giardino;
- serramenti esterni: in alluminio doppio vetro (taglio termico) colore bianco con zanzariera (cucina e camera) – persiane alla genovese in alluminio

(in legno servizio igienico) colore verde;

- serramenti interni: porte colore legno chiaro;
- rivestimento pareti: intonaco tinteggiato a colori acquarellati (bianco, giallino, rosa) -
piastrelle bagno e cucina (zona cottura e lavelli);
- impianto elettrico: sottotraccia sfilabile;
- impianto riscaldamento: autonomo con calderina in cucina, ad elementi componibili e
scaldasalviette nel servizio igienico e cucina;
- impianto idrico: acqua diretta;
- impianto gas : gas di città;
- impianto citofonico: si;
- impianto TV: si;
- impianto telefonico: si;
- sanitari bagno: vaso, lavabo bidet e piatto doccia;
- esposizione: sufficiente.

Lo stato di conservazione dell'edificio è buono, così come quello dell'unità immobiliare descritta, oggetto di recente ristrutturazione con l'impiego di materiali di finitura ed elementi di impiantistica di livello.

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 non occupato.

c)4. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gra-

vanti 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. 3 che l'appartamento int. 1, 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 lo Studio Tecnico Amministrativo Carrea Maurizio, Amministratore pro tempore del condominio n. 3 di via A. Vedovi, con studio in via W. Fillak 51 – 1 in Genova, tel. 010/6452916.

Dalla contabilità ricevuta in data 22 luglio 2013, alla voce “debiti” dell'u.i. int.1 risulta una somma pari ad €3.095,19 per la gestione ordinaria ed una somma pari ad €166,53 per la gestione straordinaria, di cui €83,53 in scadenza il 31 luglio 2013 ed €83,00 il 30 agosto 2013, per un totale dovuto pari ad €3.261,72, così come dalle relative tabelle in **allegato** alla presente relazione.

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:

- CONC. A GARANZIA DI MUTUO atto del 23/12/2005 rep. 4206/367, iscritto il 27/12/2005 ai NN. 74815/16564 a carico di MAGLIONI CINZIA, nata a Genova il 20/05/1973 a favore del CREDITO EMILIANO SPA con sede a Reggio Emilia;

- CONC. MUTUO GARANZIA MUTUO FONDIARIO atto del 06/08/2008 rep. 13090/9866, iscritto il 08/08/2008 ai NN. 31525/6205, a carico di PRIVITERA GIANCARLO nato a Catania il 21/07/1976 a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., sede ROMA;

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, atto del 08/08/2012 repertorio 7905/2012, trascritto il 28/09/2012, R.g.n. 27808 e R.p.n. 21661, a carico di PRIVITERA GIANCARLO, nato a Catania il 21/07/1976, 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. 3 di via A. Vedovi, è regolarmente inserito nella Carta Tecnica Comunale, così come risulta presso l'Ufficio Cartografico del Comune di Genova e non esistono problematiche di natura urbanistica.

Da un'indagine effettuata presso i competenti Uffici Comunali, non risultano documenti attestanti l'abitabilità/agibilità del civico n. 3 di via A. Vedovi 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 giardino al piano, delle finiture, del suo stato di conservazione e

considerato che l'U.I. è abitabile, a base della stima si è assunto il valore di €mq 1.850,00.

La consistenza commerciale dell'U.I. è pari a mq 60,00 e pertanto risulta assegnato all'unità immobiliare civ. n. 3 int. 1, il valore di:

€mq 1.850,00 x 60,00 mq = €111.000,00.

Prezzo base per l'incanto: €111.000,00 (centoundicimila/00).

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

Con ossequio.

Genova, 30 luglio 2013

Il C.T.U.

Arch. Marco Ferretto

Allegati:

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- visura per immobile civ. 3 int. 1 – Agenzia del Territorio Comune di Genova;
- visura storica per immobile civ. 3 int. 1 – Agenzia del Territorio Comune di Genova;
- planimetria catastale civ. 3 int. 1 – N.C.E.U. Comune di Genova;
- planimetria stato attuale civ. 3 int. 1;
- ispezione ipotecaria;
- nota di trascrizione;
- tabelle rendiconto gestione ordinaria e straordinaria amministrazione;
- planimetria punti scatto foto;
- documentazione fotografica;
- copia ricevuta raccomandata A/R inviata al proprietario;
- processo verbale di ricognizione SO.VE.MO.

ALLEGATI

Scheda riassuntiva dell'u.i.

Unità immobiliare in Genova – via Ausonio Vedovi civ. 3 int. 1 – piano T								
Dati catastali								
Sez. urb.	F.	Particella	Sub.	Z. Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
RIV	36	1619	17	4	A/3	3	3,5 vani	€334,41
Intestatari								
Cognome e nome		Luogo e data di nascita				Diritti e oneri reali		Quota
Privitera Giancarlo		Catania il 21/07/1976				Proprietà		1/1
Confini appartamento								
Nord		Sud		Est		Ovest		
u.i. int. 1A e atrio vano scala		u.i. int.2 e giardino		giardino di proprietà sotto via S. Brunone		u.i. int.2 e atrio vano scala		
Valore appartamento								
Consistenza commerciale in mq				Valore unitario €/mq		Valore appartamento in €		
60,00				1.850,00		111.000,00		