

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo G.E. Dott. BASOLI (R.G. 830/09)

Esecuzione Immobiliare promossa da

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Esecutante

contro



Esecutato

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La sottoscritta **Laura SACCHI**, Ingegnere libera professionista, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova con il n° 5816, ed a quello dei Consulenti Tecnici presso il locale Tribunale, con studio in Genova (GE) Via Brigata Liguria 105R, Tel. (Fax) 010/566506, nominata **C.T.U.** per il procedimento in epigrafe, dalla **S.V. Ill.ma** con ordinanza del 21/05/2010, successivamente, all'udienza del 28/05/2010, prestava giuramento secondo la formula di rito.

La scrivente provvedeva, quindi, in data 31/05/2010, ad inoltrare una prima lettera Raccomandata R.R. all'esecutata presso l'indirizzo dell'immobile oggetto di esecuzione, richiedendo di essere contattata al fine di concordare un sopralluogo presso l'immobile **de quo**.

Non avendo ricevuto riscontro dell'avvenuto ritiro della comunicazione, la scrivente attesi i termini di avvenuta giacenza, provvedeva ad inoltrare in data 08/07/2010 altra lettera Raccomandata R.R. all'indirizzo su indicato.

Non avendo ricevuto alcuna risposta la sottoscritta, compiute ulteriori

ricerche anagrafiche, inviava, in data 02/09/2010, ulteriore lettera Raccomandata R.R. presso il domicilio reperito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova.

A seguito di quest'ultima comunicazione veniva contattata telefonicamente dall'esecutata, la quale si rendeva disponibile per l'accesso presso l'immobile oggetto di esecuzione.

La sottoscritta, pertanto, in data 27/09/10, si recava presso l'immobile oggetto di esecuzione sito in Mignanego (GE) Via Piave civ. 42.

Compiuto l'accertamento in situ, nonché ricavate tutte le informazioni presso gli Uffici competenti, la scrivente provvede ad esporre la risposta ai quesiti formulati dalla **S.V. Ill.ma**, qui di seguito trascritti:

- 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, 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 dell'immobile stimato in lotti autonomi:*
 - 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei*

dati catastali;

- 2) *una 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 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 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, 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.

RISPOSTA AI QUESITI:

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 documentazione di cui all’art. 567 c.p.c. risulta completa.

QUESITO 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;”*

Sulla base di indagini di mercato condotte per immobili presentanti analoghe caratteristiche di quello in esame (epoca di costruzione, zona, ubicazione, caratteri architettonici, piano, esposizione, accessibilità, distribuzione interna, stato conservativo, ecc....), sottoposto adeguatamente a riduzioni o variazioni in funzione delle caratteristiche sopra elencate, nonché sulla base di considerazioni tecniche riferite alla consistenza, si determina un prezzo unitario equo pari ad €/mq. 600,00 per le superfici coperte ed €/mq 200 per le superfici a cielo libero (terrazzi, giardini, ecc.). Considerato che la superficie coperta commerciale dell’immobile, risulta pari a mq. 45,00 e la superficie del giardino pertinenziale è di mq 130,00, applicando l’importo unitario alle superfici rilevate si ottiene:

Superficie coperta: mq. 45,00 x €/mq. 600,00 = € 27.000,00

Superficie scoperta: mq 130,00 x €/mq. 100,00 = € 1.300,00

Valore complessivo: € 28.300,00

QUESITO C): *“Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell’immobile stimato in lotti autonomi:*

QUESITO C1): *“l’identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali”*

L’immobile risulta ubicato in Mignanego (GE), Via Piave civ. 42.

Lo stesso risulta censito presso l’N.C.E.U. con i seguenti dati:

CASA:

Foglio: 13
Particella: 410
Categoria: A/5
Classe: 1
Consistenza: vani 2,5
Rendita catastale: €. 89,09

Titolo:

[REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] – C.F. [REDACTED], proprietà per 1/2.
[REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED] –
C.F. [REDACTED], proprietà per 1/2.

Dati derivanti da: atto pubblico del 27/07/2004, Rep. 53644/17021 -
Notaio NOLI Angelo.

TERRENO:

Foglio: 13
Particella: 412

Categoria: A/5
Classe: 1
Consistenza: 130 mq
Reddito dominicale: € 0,60
Reddito agrario: € 0,57

Titolo:

[REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] – C.F. [REDACTED], proprietà per 1/2.
[REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED] –
C.F. [REDACTED], proprietà per 1/2.

Dati derivanti da: atto pubblico del 27/07/2004, Rep. 53644/17021 -
Notaio NOLI Angelo.

Confini:

Nord: Via Piave

Sud: Canale

Est: Mapp. 433, 434, 415 Fg. 13

Ovest: affluente canale

Sopra: Copertura

Sotto: terrapieno

QUESITO C2): “ una sommaria descrizione del bene ”

L'immobile di cui alla stima ricade nel territorio del Comune di Mignanego (GE) – Località Borgo Napoli e Barriere e precisamente lungo la Via Piave civ. 42.

Il fabbricato, realizzato a ridosso di altro edificio, originariamente (così come risulta negli elaborati grafici depositati sia presso l'NCEU

di Genova sia in quelli depositati presso il Comune di Mignanego) era costituito da due livelli, il primo sotto strada ed il secondo a quota strada, con copertura a falde inclinate.

L'accesso ai due livelli, separati, avveniva da uno stradello che si diparte dalla Via Piave, per quanto attiene il piano sottostrada, e direttamente dalla Via Piave, previo modesto distacco, per quanto attiene il piano superiore.

La struttura, realizzata in tempi antichi risultava costituita da muratura perimetrale e muro di spina centrale portanti e realizzati in pietra e malta. Gli orizzontamenti, compresa la copertura erano in struttura lignea.

In oggi, così come rilevato in sito, esiste un unico livello, sottostrada, a seguito di demolizione del piano soprastante e relativa copertura. La demolizione di cui sopra è stata effettuata nel contesto delle lavorazioni di cui al Permesso di Costruire n. 17/05 del 18/07/05 rilasciato dal Comune di Mignanego alla Sig. [REDACTED], per ristrutturazione, ampliamento entro il 20% per esigenze igienico-funzionali ed ampliamento per recupero sottotetto ai fini abitativi ai sensi della L.R. 24/01 con accorpamento dei due livelli tramite scala interna e cambio d'uso del piano sottostrada da locali accessori ad abitativo.

In seguito ad istanza del 19/06/09, veniva richiesto dall'avente titolo proroga sui termini di fine lavori (tre anni), concessa fino al 11/07/10. Tuttavia, in oggi, le opere di cui al Permesso di Costruire non sono state completate e non può essere dato più legittimamente corso alle

stesse essendo decaduti i termini attivi del Permesso di Costruire rilasciato.

Al fine di proseguire gli interventi edilizi dovrà essere, quindi, ripresentata nuova istanza di Permesso di Costruire.

Avendo di fatto demolito l'intero livello superiore, tuttavia, considerato che non è prevista, dalle norme attuative del vigente P.G.R., la possibilità di demolizione e ricostruzione delle murature esistenti se non per "*motivate esigenze di sicurezza statica*" (lettera c art. 10.2 Norme attuative) e non avendo prodotto, all'epoca della demolizione, giustificativi atti a dimostrare dette esigenze, si ritiene che sussista la possibilità che, risultando abusiva la totale demolizione del piano superiore effettuata, non sia più possibile ricostruire il livello demolito anche presentando una nuova istanza di Permesso di costruire, perdendone di fatto la volumetria. Tale possibilità di riacquisizione del volume andrà, di fatto, discussa con all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Mignanego che potrà analizzare approfonditamente le condizioni che sono venute a configurarsi nel rispetto delle norme di Piano Generale.

Alla luce di quanto sopra pertanto, l'immobile di che trattasi, in oggi, risulta costituito da un unico livello sottostrada, per la superficie totale di mq 45 circa (al lordo della muratura perimetrale), suddiviso in tre locali la cui destinazione dovrebbe essere quella originale, e quindi a "cantina", e privi di requisiti di abitabilità (non esiste locale bagno né cucina). Lo stato conservativo risulta pressoché diroccato.

All'immobile risulta annesso il giardino di circa 130 mq confinante

con il limitrofo torrente (mappale 412 del foglio 13). All'interno dell'area esiste un percorso con servitù di passaggio pedonale a favore del fabbricato limitrofo civici 24 e 42 della Via Piave (come risulta dalla presa d'atto dei proprietari di detti immobili relativamente alla realizzazione delle opere da parte delle attuali eseguite depositata in Comune e necessaria ai fini del rilascio del permesso di costruire).

QUESITO C3): *“lo stato di possesso del bene, con l'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”*

L'immobile risulta di proprietà per la quota di 1/2 della Sig.ra [REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED] e per la quota di 1/2 della Sig.ra [REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED], in forza dell'atto di compravendita del 27/04/2004 – Rep. 53644/17021, a rogito notaio Dott. NOLI Angelo, trascritto a Genova in data 30/07/2004, R.G. n° 38678 e R.P. n° 23944.

L'immobile risulta attualmente non abitato (e non abitabile).

QUESITO C4): *“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 carattere storico-artistico”*

L'immobile non presenta vincolo storico-artistico.

Esiste una servitù di passaggio pedonale attraverso il terreno annesso al fabbricato contraddistinto con il mappale 412 del foglio 13 a favore dei civici 24 e 42 della Via Piave.

QUESITO C5): *“l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente”*

Risultano:

Iscrizione: Atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Noli di Genova del 27/07/2004 n° 53644/17021 Rep., Registrato a Genova il 29/07/2004 n° 6714 (1T) e Trascritto a Genova il 30/07/2004 n° 23944 R.P. e n° 38678 R.G.

Iscrizione: di ipoteca volontaria iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova il 30/07/2004 al R.G. 38679, R.P. 9235, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a. contro [REDACTED] e [REDACTED].

Trascrizione: verbale di pignoramento trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova il 28/01/2010 al R.G. 2830, R.P. 1958, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a. contro [REDACTED] e [REDACTED].

QUESITO C6): *“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.”*

L’immobile, come descritto nella risposta al quesito C2 non risulta nel

medesimo stato denunciato presso l'N.C.E.U. e di fatto le opere condotte, seppur in epoca in cui era attivo il Permesso di costruire, lo hanno trasformato riducendone sensibilmente la volumetria.

Per il recupero dell'immobile dovrà essere presentata nuova istanza di Permesso di Costruire che ne sani la demolizione "abusiva" del piano superiore e ne proponga la ristrutturazione. Non sussiste la certezza che, sulla base delle norme del P.G.R., possa essere consentita la ricostruzione del volume pre-esistente. In oggi trattasi di unità immobiliare monoplano.

QUESITO 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.*

L'immobile risulta di proprietà, per l'intero, delle persone esegutate.

Con tanto, nella speranza di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatole, la scrivente resta comunque a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento la **S.V. III.ma** dovesse ritenere opportuno richiederle.

Genova, lì 14/10/2010

Il C.T.U.

Dott. Ing. Laura SACCHI

Allegati:

- Estratti catastali
- Documentazioni anagrafiche
- Documentazione di progetto c/o Comune di Mignanego
- Documentazione fotografica