

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. DELUCCHI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. N° 583/2009

B.N.L. SpA – Studio Ass. Ferrari - Fera

contro

 **esecutato**

 **esecutato**

- PREMESSA

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Delucchi ha nominato C.T.U. nel procedimento sopra citato il sottoscritto Arch. Enrico Fossa, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al N. 1576; il G.E. ponendo il seguente quesito:

- a) Verifichi l'esperto anzitutto 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 precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali,
- c) Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione, ove necessario, dell'immobile stimato in lotti autonomi:

- 1) L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali; A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica

esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;

- 2) Una sommaria descrizione del bene;
- 3) Lo stato di possesso del bene, con 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 suo carattere storico artistico;

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

- 5) L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie,
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

- 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.

BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto risulta:

Appartamento in Comune di Genova, Via Dattilo civ 2 interno 1 piano primo.

OPERAZIONI PRELIMINARI

In seguito alla nomina dell'Ill.mo G.E. Dott. Delucchi il sottoscritto ottemperava al giuramento di rito ed acquisiva le necessarie documentazioni di causa.

In seguito a numerosi tentativi per la difficile reperibilità degli esecutati, lo scrivente accedeva all'immobile sito in Comune di Genova, Via Dattilo civ 2, interno 1 soltanto in data 09/06/2010 e procedeva al sopralluogo, eseguendo le misurazioni e gli accertamenti del caso.

Sono state quindi esaminate le documentazioni contenute nel fascicolo di causa e visionati altresì i necessari documenti ottenuti presso:

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Genova;
- Archivio progetti del Comune di Ge;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Genova.

Si è anche proceduto alla stesura dei rilievi degli immobili, alla loro stima ed a tutti

gli incombenti tecnici occorrenti.

Tutto quanto sopra premesso, si procederà alla valutazione degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Lotto 1

- Appartamento in Comune di Genova, Via Dattilo civ 2 interno 1 piano primo.

1.) - DESCRIZIONE

Si fornirà di seguito la descrizione di tutte le caratteristiche utili ad individuare e valutare l'unità immobiliare.

1.a.) - Ubicazione: l'edificio è situato nel Comune di Genova, Via Dattilo civ 1 interno 2 piano primo.

1.b.) - Destinazione Urbanistica: la zona è denominata dal P.U.C. e dalla successiva variante adottata con delibera Comunale n°85/2009 (modifica delle norme di attuazione del PUC) del Comune di Genova Zona B, sottozona BB Tessuto Urbano e di frangia aree urbane totalmente o parzialmente edificate, a destinazione prevalentemente residenziale, diverse dalle zone A, tessuti urbani esistenti destinati ad essere conservati in ragione del compiuto assetto urbanistico conseguito o riqualificati in ragione della necessità di apportare razionalizzazioni e modificazioni dell'assetto urbanistico mediante interventi sul sistema delle infrastrutture e dei servizi, anche comportanti incrementi del carico insediativi esistente.

L'edificio è in tipologia di ambiti: BB-CE, residenziale di conservazione caratterizzata dalla compiutezza dell'assetto edificato e nella quale la residua presenza di spazi liberi, connotati da contesti agrari o vegetazionali di pausa dell'edificato, costituiscono elemento di valore da preservare che prevale sulle eventuali situazioni di inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi (all.1); la zona non è gravata da vincoli di cui alla Legge 490 del 29/10/'99.

(all.1); la zona non è gravata da vincoli di cui alla Legge 490 del 29/10/99.

1.c.) - Caratteristiche della Zona: presenta caratteristiche residenziali di tipo popolare, ben servita dai mezzi pubblici e da numerosi servizi tra cui l'ospedale di Villa Scassi la Stazione Ferroviaria il centro di Fiumara ed altri qualificati servizi; presenta difficoltà di parcheggio.

Le attività commerciali sono varie e di ottimo livello. Nell'intorno il quartiere presenta un'ottima capacità commerciale grazie, dove le attività industriali e commerciali hanno una massiccia concentrazione, le immediate vicinanze sono meno caratterizzate sempre di ottimo livello commerciale, con transito pedonale riservato in alcune vie principali.

1.d.) - Descrizione Fabbricato

1.d.1.) - Descrizione dell'Edificio: la struttura portante è in muratura portante in pietra, probabilmente mista a laterizio. L'edificio è costituito da un blocco a pianta rettangolare dove sono ubicati anche altri civici neri e rossi collegati da uno zoccolo che consiste del solo piano commerciale e di un piano abitativo con soprastante terrazzo. Le facciate principali sono molto articolate con poggioni e con decori e rilievi tipici dell'architettura dei primi anni del '900, con timpani triangolari a rilievo sulle finestre conci in intonaco e marcapiani decorati; lo zoccolo al piano terra e al primo piano è contraddistinto dalle bucatore dei locali commerciali e dal soprastante piano abitativo il tutto uniformato da bugnato a rilievo; la facciata secondarie sono invece molto semplici e ritmate dalle sole bucatore. I fronti corrono poi fino al cornicione in aggetto su cui poggia la soprastante copertura piana e gli attici.

Il numero complessivo dei piani è di 7, di cui il piano terra destinato ad usi diversi (attività commerciali), con spazi di pertinenza a parcheggio; i restanti piani sono destinati ad abitazione. Il fabbricato si presenta in discreto stato di manutenzione.

1.d.2.) - Finiture delle scale e dell'androne: Si accede all'edificio da Via Dattilo

tramite un portone in alluminio anodizzato e vetro, molto caratterizzato da riquadrature, da questo si accede ad un vano scala con gradini in marmo, pareti con lambrino in travertino e soprastante intonaco, successivamente si arriva ai pianerottoli dell'ascensore pavimentati in graniglia semplice e con pareti in intonachino con zoccolino in ardesia; la ringhiera è costituita da elementi in ferro verniciato saldati alla gabbia dell'ascensore ed ha un corrimano in legno. L'ascensore è in metallo verniciato protetto da uno schermo metallico che lo custodisce, il tutto è in sufficiente stato di manutenzione.

1.d.3.) - Finiture Esterne: I prospetti principali su Via dattilo e sulla retrostante via sono molto articolati e ricchi di apparati decorativi, con poggiosi a sbalzo, basamento in bugnato, conci in rilievo, timpani triangolari alle finestre, marcapiani e marcadavanzali, tutti molto ricchi e decorati fino al cornicione in aggetto decorato. Il tutto è realizzato in intonaco alla genovese pitturato. Le facciate laterali non hanno decorazioni ma sono ritmate dalle sole finestre, sono realizzate in intonaco alla genovese pitturato, sostanzialmente le finiture hanno tutte le caratteristiche degli edifici di inizio '900; i serramenti esterni sono in legno verniciato e protetti persiane in legno verniciato.

Il tutto si presenta in discreto stato di manutenzione.

1.e.) - Descrizione dell'Unità Immobiliare

1.e.1.) - Impianti: impianto elettrico, impianto telefonico, impianto idrico sanitario riscaldamento autonomo tramite calderina a gas e citofono. Gli impianti non sono a norma di legge.

1.e.2.) - Finiture Interne: i pavimenti sono in graniglia priva di decori; il bagno in piastrelle di linoleum e la cucina in piastrelle di ceramica; i soffitti e le pareti sono in intonaco tinteggiato.

In cucina è presente un rivestimento a piastrelle di ceramica, come nel bagno, con soprastante intonaco tinteggiato. I sanitari e le rubinetterie sono di livello corrente.

Si segnala una particolare anomalia, davanti alla finestra della camera passa una tubazione che sembra essere uno scarico fognario proveniente dai piani soprastanti.

La distribuzione dei locali é razionale e lo stato di manutenzione è appena sufficiente.

L'appartamento non è luminoso e non gode di un buon affaccio o vista.

1.e.3.) - Consistenza: l'immobile è esposto principalmente sul distacco verso il civ 6 rosso di via Dattilo e sul cortile condominiale.

La superficie netta dell'appartamento netta è pari a mq. 55,00; la superficie lorda è di mq. 66,00, altezza netta pari a m. 3,05 ed un volume lordo totale pari a mc. 211,00.(all.2 e 3).

1.e.4.) - Confini: l'immobile confina con:

Nord: appartamento del civ 1 di Via Anzani;

Est: tramite i muri perimetrali cortile condominiale;


Sud: vano scala, locali commerciali 8 e 10 rossi di Via Dattilo;

Ovest: tramite i muri perimetrali distacco verso civ 6 rosso di Via Dattilo;

Sopra: appartamento int 2 di Via Dattilo ;

Sotto: locali commerciali 8 e 10 rossi di Via Dattilo.

2.) - STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal l'esecutato sig 

3.) - PRESENZA DI VINCOLI

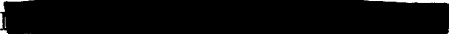
L'immobile non risulta soggetto ad alcun tipo di vincolo e non soggetto ad espropri.

4.) - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIO NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO

4.a) - Iscrizioni:

Ipoteca volontaria R.P. n° 139112 del 09/11/2005.

- In data 11 gennaio 2006 iscrizione di ipoteca, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e

contro  sul seguente immobile:

in Comune di Genova Via Dattilo (già Via Pastrego e Via Rayper) ,, appartamento civico 2,
int 1, piano primo.

Ipoteca legale esattoriale R.P. n°5174 del 11/05/2007.

- Iscrizione di ipoteca legale, a favore di Gest Line S.p.A. con sede in Napoli e contro [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] sul seguente immobile:

in Comune di Genova Via Dattilo (già Via Pastrego e Via Rayper) ,, appartamento civico 2,
int 1, piano primo.

Pignoramento Immobiliare R.P.N. n°22997 del 21/10/2009.

- Pignoramento Immobiliare, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e contro [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] per la piena proprietà sul seguente immobile:

in Comune di Genova Via Dattilo (già Via Pastrego e Via Rayper) ,, appartamento civico 2,
int 1, piano primo.

4.b) - Trascrizioni:

Trascrizione in Genova Reg. Part. n°9484 del 20/05/1983

- In data 09 maggio 1983 trascrizione di atto notarile, a rogito notaio Ernesto Falzone di

Genova, a favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] sul seguente immobile:

in Comune di Genova Via Dattilo (già Via Pastrego e Via Rayper) ,, appartamento civico 2,
int 1, piano primo.

Trascrizione in Genova Reg. Part. n°39365 del 09/11/2005

- In data 08 novembre 2005 trascrizione di atto notarile, a rogito notaio Marco Jommi di

Genova, a favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] sul seguente immobile:

in Comune di Genova Via Dattilo (già Via Pastrego e Via Rayper) ,, appartamento civico 2,
int 1, piano primo.

Trascrizione in Genova Reg. Part. n°22997 del 21/10/2009

- trascrizione di atto giudiziario di pignoramento immobiliare, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e contro [REDACTED] sul seguente immobile:
in Comune di Genova Via Dattilo (già Via Pastrego e Via Rayper) ,, appartamento civico 2,
int 1, piano primo.

5.) - PROPRIETA', PROVENIENZA E REGIME PATRIMONIALE

L'appartamento è oggi proprietà del Sig. [REDACTED] e [REDACTED] per la quota
di proprietà di 1/2 ciascuno.

6.) - REGIME PATRIMONIALE

Gli esecutati Sig. [REDACTED] non risultano coniugati. (all. 6)

7.) - SPESE DETRAIBILI E PENDENZE CONDOMINIALI

In seguito alle richieste del sottoscritto, l'amministratore sig Cesarino Bontà ha fornito la
situazione aggiornata all'esercizio 2010 relativa all'appartamento in Genova Via Dattilo civico
2, int 1, piano primo di proprietà degli esecutati [REDACTED]

Tale documentazione evidenzia ad oggi una irregolarità relativamente alla gestione ordinaria di
€. 1.731,39 oltre la terza rata relativa per €. 113,00, **pertanto alla data odierna
sull'immobile grava un debito pari ad €. 1.844,39.**

Fare riferimento all'allegato 7)

8.) - DATA DI COSTRUZIONE E LICENZE EDILIZIE

La costruzione dell'edificio risale per caratteristiche e informazioni assunte, presumibilmente
ai primi anni del novecento. Presso l'ufficio Edilizia privata del Comune di Genova non sono
presenti pratiche edilizie relative al fabbricato.

9.) - REGOLARITA' EDILIZIA

Rispetto alla planimetria catastale l'immobile risulta conforme per destinazione e per

consistenza, quindi l'immobile è da considerarsi **conforme alla documentazione catastale**.

In comune non risulta depositato alcun progetto relativo all'immobile, pertanto non è determinabile la conformità, stanti le attuali condizioni, cioè la data presumibile di costruzione, l'immobile è da considerarsi **conforme alla documentazione comunale e quindi regolare ai fini edilizi**. (confrontare allegati 2 e 3).

10.) - DATI CATASTALI

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Sez SAM: Fg 44; Mapp 147; Sub. 30; via Dattilo 2, piano 1°; cat. A/3; cl 3; cons 3,5 vani; Ren. €325,37 ;

11.) - STIMA IMMOBILE

Il valore degli immobili sarà determinato dalle stime, scelte con differenti criteri e precisamente:

a) *In Funzione della Superficie*: con riferimento alla superficie lorda, scelto un prezzo unitario per mq., secondo il mercato corrente e le caratteristiche dell'immobile, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

b) *In Funzione del Reddito* : tenuto conto di un probabile contratto di affitto, si deduce un reddito netto annuo e si compara l'immobile ad un capitale fruttifero onde stabilirne il valore di mercato.

c) *In Funzione del Valore Intrinseco*: tale stima fornisce il valore reale assoluto dell'immobile nelle condizioni in cui esso si trova. Si analizzerà dunque un costo di costruzione a nuovo del volume occupato dall'immobile, detraendo una percentuale che tenga conto del degrado di vetustà, stato di conservazione ed altri fattori incidenti. Al valore ottenuto si sommerà una percentuale che tenga conto della quota d'area e degli oneri di urbanizzazione.

a) *Stima in Funzione della Superficie*

Sup. Lorda = mq. 66,00 €/mq. = 2.200.000

mq. 66,00 * € 2.200.000 = € 145.200,00 arr a

€ 145.000,00

b) Stima in Funzione del Reddito

affitto mensile = €. 600,00/mese

reddito lordo annuo = €. 7.200,00

spese annue = 10% (€.720,00) reddito netto annuo = €. 7.200,00 - 720,00 = 6.480,00

saggio di capitalizzazione = 0,050

€. 6.480,00 / 0,050 = €. 129.600,00

arr. a €.130.000,00

c) Stima in Funzione del Valore Intrinseco

Volume lordo = mc. 221,00 comprensivo di val condominiale pari a 5%

Costo di Costruzione a nuovo = €.550,00/mc.

mc. 221,00 * €. 550,00 = €.121.550,00

Coefficiente Degrado di Vetustà = 0,70

€. 121.550,00 * 0,70 = €. 85.085,00

Incidenza Quota d'Area e Oneri di Urbanizzazione pari a 55%

€. 85.085,00 * 55% = €. 46.796,75

€. 85.085,00 + €. 46.796,75 = €. 131.881,75 arr. a €. 132.000,00

Media delle tre Stime

€.145.000,00 + €.130.000,00 + €.132.000,00 = €.407.000,00

€. 407.000,00 / 3 = €. 135.666,66,

arr a €. 136.000,00

Quindi il prezzo base d'incanto dell'immobile ad uso abitazione, comprensivo del posto auto in Genova, Via Dattilo civ. n°2 int 1, risulta €.136.000,00 (centotrentaseimilaeuro).

12.) - QUOTE OGGETTO DELL'ESECUZIONE

L'esecuzione immobiliare in capo ai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED]

ricade sulla quota di proprietà pari ad 1/2, per ognun coincidente con l'intera quota di proprietà dal momento che entrambi i proprietari risultano esegutati, comunque le quote di oggetto di esecuzione risultano:

Quota di 1/2 in capo al sig. [REDACTED] €. 68.000,00

(sessantottomilaeuro)

Quota di 1/2 in capo al sig. [REDACTED] €. 68.000,00 (sessantottomilaeuro)

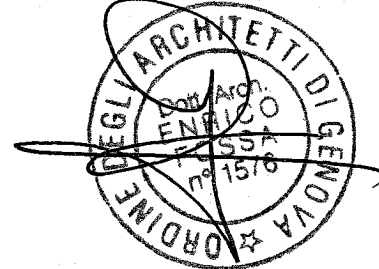
Restando a completa disposizione per quant'altro possa occorrere, il sottoscritto
rassegna la presente relazione con ossequio.

Genova, 16 novembre 2010

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) STRALCIO PUC
- 2) PLANIMETRIA STATO ATTUALE
- 3) PLANIMETRIA CATASTALE
- 4) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 5) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 6) STATO CIVILE Estratto per riassunto degli atti di matrimonio
- 7) DOCUMENTAZIONE SPESE CONDOMINIALI

Arch. Enrico Fossa



Arch. Enrico Fossa

