Arch. Perona Giuseppe
Consulente Tecnico del Tribunale
Via dei Sessanta, 13/8, 16152 Genova
Tel/Fax 0106513350
cell. 3388791139
C.F PRNGPP61H28B490I
P.IVA 03516720103

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
SEZIONE VII FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI
(Procedimento N° 595/2012)

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AVV. CIMINO ANTONIO RICORRENTE

CONTRO

CONVENUTO

VALORE STIMATO EURO 30.000,00
(EURO trentamila/00)

IL TECNICO
Arch. Perona Giuseppe

Lo scrivente Arch. Perona Giuseppe, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al N°1938, con sede in Genova, Via dei Sessanta 13/8, Tel-Fax 010 6513350 Cell. 3388791139, nominato dall'Ill.ma Giudice Dott.sa P. Zampieri, conseguentemente al giuramento di rito in data 08/03/2013 ed al relativo incarico, si pregia riferire quanto in appresso esposto:

QUESITI POSTI DAL SIG.GIUDICE

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

Lo scrivente procedeva alla verifica della documentazione di cui all'Art. 567 CPC, comprendente anche la copia del Certificato dell'Agenzia del Territorio.

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 ED AI COMPROPRIETARI, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Lo scrivente provvedeva ad avvisare, a mezzo raccomandata R/R in data 15/04/2013, la parte convenuta dell'inizio delle operazioni peritali per il giorno 22/04/2013 alle ore 15.00. L'esecutato ritirava la raccomandata R/R, dopo vari contatti telefonici si stabiliva il sopralluogo nel giorno 24/04/13 alle ore 9,30, lo scrivente, in ogni caso, non poteva accedere nell'unità immobiliare in quanto l'esecutato non disponeva delle chiavi d'accesso, richiesta proroga, lo scrivente poteva accedere il giorno 02/08/2013 alle ore 13,20 alla presenza del convenuto, nella persona del Legale Rappresentante ottenendo così l'accesso ad effettuare i rilievi e le indagini necessarie per la compilazione della richiesta stima che sarà più avanti riportata, nel prosieguo della presente memoria.

C) FACCIA CONSTARE NELLA SUA RELAZIONE PREVIA SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE STIMATO IN LOTTI AUTONOMI:

1) identificazione del bene comprensivo dei confini e dei dati catastali;

Identificazione catastale dell'immobile (vedi Visura allegata):

- unità immobiliare sita in Genova, Vico Monteverde 17AR interno 6, Piano Terra, iscritta nel NCEU Sezione Urbana VOL, Foglio 32, Particella 142, Sub 11, Zona Cens. 2, Cat. C/2, Cl. 1, Consistenza 100 mq, Rendita catastale di Euro 315,04 – (part. 143, sub 7 - part. 146, sub 13 - part. 149, sub 1);

Confini:

-a Nord terrapieno;

-a Est con terrapieno e sotto Via Chiaramone;

-a Sud con unità immobiliari destinate a box auto e corsia di manovra nei fondi edificio;

-a Ovest con terrapieno e sotto Via Chiaramone;

-sopra con altra unità immobiliare del caseggiato;
-sotto con terreno;
La tipologia dell'immobile non consente la suddivisione in lotti autonomi.

2) sommaria descrizione del bene (vedere documentazione fotografica) :

L'immobile in questione, fa parte di un fabbricato ante 1942, la cui struttura è in muratura portante, formata da muratura perimetrale e di spina in pietrame e laterizi pieni debitamente intonacata, da solai in struttura lignea e da una copertura piana. La costruzione è formata da un piano terra e da numero due piani in elevazione per un totale di tre piani fuori terra.
Il fabbricato si presenta con prospetti in ottimo stato di manutenzione, le facciate principali presentano caratteristiche di carattere architettonico con decori e modanature semplici a rilievo su tutte le bucature della finestre ed un marcapiano a rilievo fra il piano terra ed il primo. E' presente una parte caratterizzante quale un bovindo a sbalzo posto al di sopra del portone d'accesso al caseggiato.
Sono presenti in facciata grosse bucature per l'accesso alle unità site nel piano fondi.
Il fabbricato si trova ubicato in una zona intensamente urbanizzata, servita da mezzi di trasporto pubblico (ferrovie e autobus), banche, farmacia, scuole, vicinanza di negozi e attività commerciali al dettaglio e Caserma dei Carabinieri. Sussistono difficoltà di posteggio pubblico.
L'unità immobiliare al piano terra, adibita a magazzino, deriva da frazionamento per cambio d'uso parziale dei fondi adibiti ad autorimesse all'interno dell'edificio, con accesso diretto dalla corsia di manovra dei box presenti al piano, non è dotato di impianto citofonico, apriporta elettrico e quant'altro (ad eccezione del cancello carrabile di accesso alla corsia di manovra dei box comunicante con la pubblica via);
- non è dotato di impianto elettrico e idrico;
- porta di accesso in metallo con unica serratura;
Non vi sono all'interno serramenti, ma semplici feritoie poste in prossimità del soffitto a ridosso con l'esterno.
Il magazzino si presenta, nel suo insieme, in pessime condizioni di manutenzione (come da documentazione fotografica), con assenza totale di finiture, quali pavimentazioni, intonaci, ecc., ed è stato utilizzato come zona di stoccaggio di detriti durante una fase di lavorazioni edili, è formato da: zona d'ingresso e tre vani collegati fra di loro. Altezza interna, media fra i vani, pari a mt. 2,40.

SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA = **mq. 100,00**

3) lo stato di possesso del bene con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

L' immobile risulta attualmente di proprietà esclusiva della
L'immobile, al momento del sopralluogo, non è occupato e non risultano contratti di locazione verso terzi e pertanto il magazzino deve ritenersi nel possesso dell'esecutato.

4) L'esistenza di formalita', 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 vincoli connessi con il suo carattere storico artistico

Non risultano vincoli idrogeologici a carico dell'immobile, mentre rientra in un'area soggetta a vincolo paesaggistico costiero con elementi storici ed emergenze esteticamente rilevanti.
Al momento attuale risultano oneri di natura condominiale gravanti sull'immobile per quanto riguarda le spese di manutenzione ordinaria/straordinaria.

5) l'esistenza di formalita' vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.
Trascrizioni, Iscrizioni ed Annotazioni:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, Nota di trascrizione Registro generale n. 27162, Registro particolare n. 21266, Presentazione n. 98 del 24/09/2012; a favore - Genova contro - Pignoramento eseguito sino alla concorrenza di Euro 5.173,44 oltre spese ed interessi successivamente occorrenti.

6) la verifica della regolarita' edilizia e urbanistica del bene nonche' l'esistenza della dichiarazione di agibilita' dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalle vigenti normative
Il fabbricato è stato costruito "ante 1942" non risultano disponibili presso i competenti uffici comunali nè la licenza edilizia né il certificato di abitabilità.
Tramite ricerca telematica presso l'archivio Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia del Comune di Genova, non risulta la presentazione di progetto per opere interne ascrivibile all'immobile in oggetto, pur facente parte di un frazionamento per cambio d'uso parziale dei fondi adibiti ad autorimesse all'interno dell'edificio
Non risultano altre attività, quali lavori di manutenzione straordinaria.
Nel PUC adottato, individua l'immobile rientrante nell'Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico AC – US.
Secondo il PUC approvato con DPGR n° 44/2000, confermato con DGR n° 1304/2010 e successive varianti e aggiornamenti ai sensi di legge, individua l'immobile nella zona A sottozona AS. A livello di edificio sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, accorpamenti, frazionamenti (con l'obbligo di reperire parcheggi pertinenziali), manutenzione ordinaria e straordinaria.
In sede di sopralluogo si sono constatate difformità planimetriche con la pianta catastale consistenti nella differente distribuzione degli spazi e nelle loro dimensioni, quali la presenza di un corridoio in prossimità della porta di accesso con conseguente ridimensionamento del locale (posto a nord/ovest), nonchè di una nicchia ricavata all'interno della muratura portante di spina.
trattasi di abusi, che necessitano di regolarizzazione sia Edilizia (Comune di Genova) che Catastale. Per tale procedura è ipotizzabile un importo per spese Tecniche quantificabili circa in Euro 2.500,00 oltre oneri e sanzioni.

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 ALTRESI' LA VALUTAZIONE DELLA

SOLA QUOTA INDIVISA.
A giudizio dello scrivente, per la tipologia del fabbricato e la dovuta osservanza alle vigenti normative del Regolamento Edilizio non si ritiene divisibile l' immobile come si può constatare esaminando la pianta catastale e la planimetria riferita allo stato di fatto (vedi allegati) e come già riferito al punto C2

STIMA DELL'IMMOBILE (riferimento alla documentazione fotografica)
Per la determinazione del valore dell'immobile, oggetto di stima, sono stati presi in considerazione tutti gli elementi caratterizzanti quali: stato di conservazione generale, finiture interne ed esterne del fabbricato e dei singoli locali dell'immobile, accessori, impianti, posizione, esposizione, accessibilità, qualità della zona, servizi ecc..

STIMA DELL'IMMOBILE

Tenendo conto di quanto sopra, comparando con quanto riscontrato in sede di indagine di mercato, tramite quotazioni OMI che individuano in una forbice valutazionale compresa fra € 650,00 e € 950,000, valutato quant'altro ritenuto utile possa incidere sulla valutazione, viste le condizioni di degrado dell'immobile, lo scrivente stima quanto segue:
Superficie lorda mq. 100,00 x € /mq. 300,00 = **€ 30.000,00**

(EURO trentamila/00)

CONCLUSIONE:
Effettuati i necessari accertamenti, rilievi, fotografie, misurazioni, esaminati gli atti, redatto quanto sopra, con scienza e coscienza, il sottoscritto perito ritiene di avere risposto ai quesiti posti dal sig. giudice, rimanendo a completa disposizione, con osservanza si segna.

IN FEDE
Arch. Perona Giuseppe

GENOVA 28/11/2013

In allegato:
visura catastale;
planimetria catastale;
stralcio individuazione immobile;
stralcio PUC 2000 aggiornato 2011;
stralcio PUC adottato;
materiale fotografico;