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° 793/2017)

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CREDITORE INTERVENUTO

CONTRO

CONVENUTO

VALORE STIMATO EURO 45.750,00
(EURO quarantacinquemilasettecentocinquanta/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.mo Giudice Dott. Roberto Bonino in data 29/12/2017, con giuramento di rito in data 11/01/2018 quale perito estimatore dell'immobile pignorato, sito in Genova (GE), Corso Europa 352A int. 357, di cui a Catasto Urbano di Genova (GE), sez. GEB, foglio 56, particella 547, sub. 193, 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.

provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria;

Il sottoscritto provvedeva ad avvisare, a mezzo raccomandata R/R in data 22/01/2018, la parte convenuta, dell'inizio delle operazioni peritali per il giorno 02/02/2018 alle ore 10.00. Si dava altresì comunicazione al Legale della parte ricorrente tramite messaggio di posta elettronica.
L'esecutato non ritirava in tempo la raccomandata, la stessa sarà ritirata il giorno 08/02/18, lo scrivente in ogni caso provvedeva il giorno del primo sopralluogo a lasciare documentazione inerente presso la residenza.
Preso contatto con la parte, veniva stabilito il sopralluogo in data 13/02/2018 alle ore 11,00.
In tale giorno lo scrivente poteva accedere nell'unità immobiliare alla presenza del Sig. potendo così effettuare i rilievi e le indagini necessarie per la compilazione della richiesta stima che sarà più avanti riportata, nel prosieguo della presente memoria. Alla seduta peritale è inoltre presente il collaboratore dello scrivente, Arch. Ciro D'Amico.

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

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

- unità immobiliare sita in Genova (GE) – identificata in Toponomastica Comunale col civ. 452A di Corso Europa, all'interno 357;
- Identificazione catastale dell'immobile al NCEU (vedi visura allegata):
  Comune di Genova (GE), sezione GEB, Foglio 56, Particella 547, sub. 193, Cat. C/6, Cl. 5, Consistenza 30 mq, Rendita catastale di Euro 185,92.

Confini dell'mmobile:
-a Nord con box auto int. 356;
-a Est con vano di disimpegno e corridoio di accesso carrabile (area di manovra);
-a Sud con vano scale;
-a Ovest con intercapedine;
La tipologia dell'immobile non consente la suddivisione in lotti autonomi.

2) sommaria descrizione del bene:

L'immobile in questione è costituito da un box auto sito nei piani fondi destinato ad autorimessa di

una serie di edifici destinati a residenza e attività commerciali (negozi), nello specifico fa parte di un complesso destinato ad autorimesse su più piani, precisamente situato al piano primo sotto il livello della strada.
Il fabbricato si trova ubicato in una zona periferica rispetto al centro della città di Genova (GE), posto a levante in prossimità dell'incrocio fra Corso Europa e Via Isonzo (lato monte), in un'area densamente urbanizzata, risulta ottimamente servita da mezzi di trasporto, così come molte attività commerciali, quali banche, farmacie, e attività commerciali al dettaglio. Nell'area è presente posteggio pubblico.
Costruzione risalente agli anni settanta posta con accesso diretto dalla strada pubblica, anche se defilata rispetto Corso Europa (riferimento Via dei Luighi Santi), a servizio del box auto sono presenti una serie di corridoi di manovra/accesso alle varie unità.
L'immobile, è dotato di:
- impianto apricancello principale d'accesso di tipo elettrico e serranda metallica elettrica destinata alla chiusura del box auto singolo;
- l'impianto elettrico interno è di tipo in canalina esterna, non è presente l'impianto idrico di uso privato all'interno del box;
- altezza media interna pari a mt. 3,37.

Calcolo superficie netta:

piano primo sottostrada:
box auto mq. 26,71

SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA = mq. 30,00

Le finiture interne del locale, sono le seguenti:
Pavimentazione in battuto di cemento, murature laterali in blocchi di calcestruzzo cellulare e pareti in muratura intonacata, il tutto tinteggiato con pittura di colore bianco così come il soffitto.
All'interno della proprietà vi è un passaggio di due tubazioni in prossimità del soffitto, poste nella parte finale del locale, di proprietà condominiale.

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 .
Al momento del sopralluogo, il locale è occupato prevalentemente da materiale vario, che a seconda di Testimonianza risulta essere di proprietà di persona con legame di parentela con , non risultano contratti di locazione verso terzi e pertanto l'immobile deve ritenersi nel possesso

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 a carico dell'immobile vincoli di carattere idrogeologico.
Al momento della redazione della perizia, non risultano oneri di natura condominiale.

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 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, data

di repertorio 7701; a favore :

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 edificato negli anni settanta, da ricerca telematica degli Atti, non è stato possibile risalire all'agibilità relativa al civico 452A di Corso Europa, risultano altresì reperibili i provvedimenti relativi agli edifici soprastanti il corpo di fabbrica dei fondi ospitanti l'autorimessa.

Tramite ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova (GE), risultano i seguenti titoli autorizzativi ascrivibili ai singoli progetti del complesso costituito da quattro edifici residenziali/attività commerciali oltre al blocco delle autorimesse nei fondi dei medesimi, siti in C.so europa:
- Civ. 480 - Prog. 2342/63 - Agibilità 1759/26-10-71;
- Civ. 506 - Prog. 2343/63 - Agibilità 1868/17-11-71;
- Civ. 532 - Prog. 2344/63 - Agibilità 1882/22-11-71;
- Civ. 558 - Prog. 2343/63 - Agibilità 634/20-04-72;
- Non risulta nulla ascrivibile al Civ. 542A;

Nel PUC vigente ricade nella zona BB-CE, a livello di Piano di Bacino ricade nell'Ambito 14, non è zona inondabile e non è presente Vincolo Paesaggistico.

In sede di sopralluogo, in riferimento all'elaborato grafico agli Atti presso L'ufficio del Catasto Urbano, non sono emerse difformità.

f) 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 dei vari Regolamenti non si ritiene divisibile l'immobile come si può constatare esaminando la pianta catastale e la planimetria riferita allo stato di fatto (vedi allegati).

STIMA DELL'IMMOBILE
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 dell'immobile, accessori, impianti, posizione, esposizione, accessibilità, qualità della zona, servizi ecc., nonché la tipologia dello stesso ed il suo grado di fruibilità e accesso.
Nel processo di valutazione, si è provveduto alla determinazione della superficie commerciale attribuendo un coefficiente di destinazione pari a 1,00;
sup. lorda box auto mq. 30,00 x 1,00 = superficie totale mq. 30,00

STIMA DELL'IMMOBILE
Tenendo conto di quanto sopra, comparando con quanto riscontrato in sede di indagine di mercato e tramite quotazioni OMI, che individuano in una forbice valutazionale, per immobili destinati ad autorimesse all'oggetto di stima, compresa fra € 1.250,00 e € 1.800,00,

valutato quant'altro ritenuto utile possa incidere sulla valutazione, viste le condizioni globali dell'immobile, lo scrivente stima quanto segue:
Superficie lorda mq. 30,00 x € /mq. 1.525,00 = **€ 45.750,00**
(EURO quarantacinquemilasettecentocinquanta/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 Giudice, rimanendo a completa disposizione, con osservanza si segna.

IN FEDE
Arch. Perona Giuseppe

Genova, 06/03/2018

In allegato:
visura catastale;
stralci cartografici;
planimetria catastale;
planimetria stato di fatto;
materiale fotografico;
certificato di residenza;
lettera R/R sopralluogo;

Architetto Perona Giuseppe – Via dei Sessanta 13/8 – 16152 Genova – Tel. / Fax 0106513350 – cell. 3388791139
e-mail: kperona@libero.it