BUILDING DESIGNERS

STUDIO INGEGNERIA NALIN
VIA ASSAROTTI, 52
16122 GENOVA
ITALY
TEL. +39.010.839.32.39 +39.010.83.11.229
MAIL@STUDIONALIN.IT
MAURO.NALIN@INGPEC.EU

DOTT. ING. MAURO NALIN
ALBO INGEGNERI GENOVA N. 5966A
MEDIATORE CIVILE PROFESSIONISTA
ABILITATO AI SENSI D.L. 81/2008
CONSULENTE TECNICO:
-TRIBUNALE DI GENOVA COD. 01342
-EUROPEAN COMMISSION'S PHARE PROGRAM ITA/22990
-UNITED NATIONS IDUSTRIAL DEVELOPMENT ORGANIZATION

GENOVA, 27.12.18

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare **n. 390/2018 R.E.**

Promossa da

UBI Banca S.p.a. Avv. Rivellini

contro

Sig. [redacted] Debitore esecutato
Sig.ra [redacted] Debitore esecutato

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI SITI IN GENOVA VIA PADRE GIOVANNI SEMERIA 7-9 R, INT 40, PIANO 1SS

I - PREMESSE

Il sottoscritto Dott. Ing. Mauro Nalin, è stato nominato il giorno 13.12.2017 dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Bonino, presso il Tribunale di Genova quale Esperto d'ufficio, ed in data 20.09.2018 prestava giuramento ed assumeva l'incarico di rispondere ai quesiti posti da Giudice..

II – RISPOSTA AI QUESITI PERITALI

A) Verifica della completezza della documentazione di cui all'Art.567 c.p.c

E' verificata la completezza nel fascicolo della documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c.

Firmato Da: NALIN MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51122291eb86b5529dc15998d5745c9b

B)

1. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Al N.C.E.U. di Genova il box di via Padre Giovanni Semeria 7-9 R, int. 40, piano 1SS, risulta iscritto nel Comune di Genova, Sezione Urbana GEB, Foglio 53, Particella 273, Subalterno 85, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 12mq, Superficie catastale totale 12 mq, Rendita € 74,37. L'intestatario risulta essere: [illegible] n. [illegible] C.F. [illegible]. Diritti e oneri reali: in regime di comunione dei beni fino al 28/09/2009 (vd. *All. 4)*.

Confini

Il box auto confina:

- a nord con passaggio condominiale;
- a sud con intercapedine condominiale;
- ad ovest con immobile di altra proprietà, adibita a box int. 39;
- ad est con immobile di altra proprietà, adibita a box int. 41.

2. Sommaria descrizione del bene

Il box si trova all'interno di un'autorimessa ubicata al primo piano interrato dei civici n. 7/A e 7/B di Via Padre Semeria, nel quartiere di San Martino a ridosso del forte omonimo. La zona residenziale presenta strade non molto ampie e difficoltà di parcheggio oltre ad avere sensi unici che costringono a percorsi obbligati la circolazione veicolare.

Il fabbricato costruito nella seconda metà degli anni '60 ha struttura in cemento armato, è composto da due corpi di fabbrica distinti che si sviluppano per 5 piani ciascuno su di una piastra a quota soprelevata rispetto alla quota strada. Al di sotto della suddetta piastra si sviluppa il piano interrato adibito a box auto, e servito da accessi pedonali con uscita sulla piastra /giardino pensile soprastante e da due accessi carrabili da Via Padre Giovanni Semeria.

L'immobile oggetto di esame ha dimensioni 4,5 x 2,68 m per una superficie netta di 12 mq., ma la larghezza utile ai fini del parcamento è pari a m 2,36 per la presenza di un pilastro posto sul perimetro. L'altezza interna è di 3 m, e l'apertura protetta da saracinesca basculante ha dimensioni 2,26 x h2,40 circa; sul lato opposto all'ingresso è presente una finestra che affaccia su un cavedio areato.

L'immobile, come tutto il piano fondi, preenta uno stato manutentivo di medio/basso livello, con evidenti tracce di umidità di risalita sui muri e con deformazioni a pavimento che non consentono la perfetta chiusura della saracinesca. Nella parte posteriore del vano ad un'altezza di circa 2 m è stato

Firmato Da: NALIN MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51122291eb86b5529dc15998d5745c9b

realizzato un piccolo ripostiglio con struttura in tubolari di ferro e assito in legno che occupa per circa 1/3 della profondità del vano ostruendo parzialmente la finestra di fondo.

Dati tecnici immobile

Superficie lorda commerciale	mq	14,00
Superficie utile netta	mq	12,00

3. Proprietà del bene e diritti reali

L'immobile di Via Padre Giovanni Semeria n 7 n 9R, piano 1SS, int. 40, è di proprietà del Sig. [illegible] in regime di comunione dei beni con la [illegible]

L'evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni è la seguente:

- Atto di acquisto a favore di [illegible] con atto a rogito notaio Carlo Chiarella in data 08/06/1984, trascritto a Genova il 15/06/1984 ai n.ri 16893/13592.
- Atto di acquisto di [illegible] con atto a rogito notaio Piermaurizio Priori in data 13/10/2005, Rep. n. 39389/16425, trscritto a Genova il 18/10/2005 ai n.ri 56237/35695

4. Stato di possesso

L'immobile risulta occupato ed utilizzato sia come box che come ripostiglio nella porzione adibita a soppalco.

5. Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene.

- Domande giudiziali o altre trascrizioni e provvedimenti pregiudizievoli: *nessuna*
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: *nessuna*
- Vincolo di cui al D. Lgs n. 42/2004 parte seconda: *nessuno*
- Atti di asservimento urbanistico: *nessuno*
- Altre limitazioni all'uso: *nessuno*

Firmato Da: NALIN MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5112229 1eb86b5529dc15998d5745c9b

6. Esistenza di formalità, vincoli o oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

•Ipoteca volontaria iscritta a Genova il 13/04/2011 ai n.ri 12389/2234 in forza di mutuo a rogito notaio Piermaurizio Priori in data 11/04/2011, Rep. n. 43391/19506 a favore Banco di San Giorgio S.p.a. con sede a Genova domicilio ipotecario eletto non specificato, codice fiscale 02942940103 contro [illegible], nato a g[illegible] R[illegible] per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, [illegible] nata a [illegible], CF [illegible], per la quota [illegible] del diritto di piena proprietà

•Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 28/05/2018 ai n.ri 18060/13685, in forza di verbale di pignoramento n. 3683/2018 emesso dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova in data 30/04/2018, a favore di Unione di Banche Italiane S.p.a.

7. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Progetto di costruzione: Ordinanza n. 2657/1968, voltura n. 1146/1969, rettifica n. 1006/1970 e variante n. 389/1971 con cui viene approvato il progetto.

Decreto di abitabilità n. 1234/1971, immobile regolarmente accatastato in data 19/04/1971 (vd. ***All.2*** *e* ***All.4)***

L'autorimessa in cui è situato il box oggetto di stima risulta **non essere a norma rispetto ai requisiti antincerndio**. Dalle verifiche effettuate, infatti, è emerso che:

- l'autorimessa era originariamente dotata di regolare CPI rilasciato dal Comando dei VVF in data 03/08/1976 con validità un anno (03/08/1977), mai rinnovato
- nel 1985 veniva rilasciato, sempre dal Comando dei VVF, un Nulla Osta Provvisorio di Prevenzione Incendi valevole fino al 1994 che risulta essere l'ultima autorizzazione acquisita dal condominio (All. 5)
- nel 2014 veniva presentata ai VVF un Esame Progetto di adeguamento antincendio che otteneva parere favorevole (All. 6).

A tutt'oggi, però, i lavori di adeguamento non sono stati eseguiti, nonostante nel 2018 venisse fatto redigere dal condominio un capitolato dei lavori da eseguire per la messa a norma dell'autorimessa (All. 7), capitolato tutt'ora in attesa di approvazione da parte del condominio.

Stando ai fatti sopraesposti, quindi, **attualmente l'autorimessa risulta non a norma e priva della SCIA antincendio, quindi tecnicamente non utilizzabile.**

Firmato Da: NALIN MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51122291eb86b5529dc15998d5745c9b

8. **Attestato di Prestazione Energetica**

Essendo un locale adibito a box auto, quindi non riscaldato, non necessita ovviamente di Attestato di Prestazione Energetica

9. **Millesimi di proprietà e spese condominiali**

I millesimi dell'immobile oggetto di stima sono pari a 1,5 su 1000. Le spese condominiali ordinarie annuali ammontano a ca. €.150,00/anno. Alla data del 13.11.2018 tutte le rate preventivate per l'esercizio 2017/2018 risultano regolarmente pagate , in attesa del conguaglio di fine esercizio.

C) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

CRITERI DI STIMA

Per la valutazione dell'immobile oggetto di stima, sarà utilizzato il metodo sintetico comparativo, riferito a prezzi di mercato noti espressi a metro quadro di superficie lorda virtuale, relativi ad immobili assimilabili a quello in esame per posizione, consistenza e caratteristiche.

Si terrà inoltre conto di una serie di coefficienti correttivi mirati, relativi alle caratteristiche intrinseche dello specifico bene (esposizione, orientamento, piano, livello di finiture, stato di conservazione e manutenzione, condizione degli impianti, etc.), che possono aumentare o ridurre il valore stimato dell'immobile.

Infine, per ottenere il valore di mercato, saranno applicate ulteriori detrazioni che tengano conto della mancata garanzia dei vizi, della necessità di ottenere la regolarizzazione edilizia del bene, dell'attuale andamento del mercato e di eventuali altre valutazioni di merito dettate dall'esperienza.

FONTI

Risultano disponibili diverse banche dati, ma si ritiene che i valori più attendibili siano quelli dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, sia per la quantità di dati disponibili, sia per la notevole suddivisione del territorio in microaree che consente di individuare con miglior precisione il valore del bene.

STIMA

Come già descritto in precedenza, l'immobile è situato sulla collina sotto il Forte di San Martino, in adiacenza a Valletta Puggia, in una zona prettamente residenziale con scarsità di parcheggi pubblici.

Le dimensioni piuttosto ridotte del box, specie in lunghezza, ne limitano l'uso ad autoveicoli di media dimensione, riducendone quindi il valore dell'immobile. Verrà pertanto applicato un coefficiente correttivo.

Firmato Da: NALIN MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51122291eb86b5529dc15998d5745c9b

Il valore indicato dalla Banca dati OMI nel secondo semestre 2018 è il seguente:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: GENOVA
Comune: GENOVA
Fascia/zona: Semicentrale/S.MARTINO TU.M (S.TA SUP. DELLA NOCE-V.LE BENEDETTO XV-C.SO EUROPA-V.S.MARTINO-V.LAGUSTENA)
Codice di zona: C04
Microzona catastale n.: 76
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

		Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
Tipologia	Stato conservativo	Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	1550	2150	L	5,3	7,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1400	2050	L	5,1	7,6	L
Autorimesse	NORMALE	1250	1600	L	5,2	7,6	L
Box	NORMALE	2050	3000	L	6,9	10,2	L
Posti auto coperti	NORMALE	1900	2750	L	6,7	9,7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1750	2550	L	6,4	9,5	L

con valore dei box variabile tra 2.050 €/mq. e 3.000 €/mq., da computarsi sulla superficie lorda, per uno stato conservativo definito "NORMALE".

Di tali valori, si ritiene corretto assumere quale base di partenza per la stima quello massimo, pari a 3.000 €/mq.

Al suddetto valore, vanno applicati i seguenti coefficienti correttivi, sia riferiti al condominio sia all'immobile oggetto di stima:

- condominio in condizioni manutentive globali normali: 1,00
- scarsità di parcheggi in zona fortemente urbanizzata: 1,05
- condizioni manutentive dell'autorimessa basse: 0,98
- impianto elettrico a norma: 1,00
- dimensioni ridotte box: 0,95
- accessibilità e manovrabilità: 1,05
- difficoltà chiusura serranda basculante per deformazioni al pavimento: 0,95
- piano: 1,00
- aerazione diretta su intercapedine: 1,02

TOTALE COEFF. CORRETTIVI **0,994**

All'importo derivante dall'applicazione dei coefficienti al valore base, inoltre, dovrà essere dedotto il costo stimato di competenza dell'immobile per l'esecuzione degli interventi necessari all'attuazione del progetto di regolarizzazione alla norma VVF, che si stima in ca. €. 400,00.

Firmato Da: NALIN MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51122291eb86b6529dc15998d5745c9b

In conclusione, il valore di mercato dell'immobile risulta essere il seguente:

- valore base OMI massimo: €.mq. 3.000
- riduzione coefficienti correttivi (0,994): €.mq. 2.982

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è:

- mq. 14 x €/mq. 2.982 = €. 41.784,00
- a dedurre adeguamento VVF: €. 400,00

VALORE DI MERCATO: €. 41.348,00

III - OPERAZIONI PERITALI

Esaminati gli atti e tutta la documentazione a corredo fornita dal procedente, in data 25.09.2018 lo scrivente inviava con Raccomandata al Sig. Richetti Giorgio e alla Sig.ra Puerari Luisa (vd. *All.1*) con la comunicazione di inizio delle operazioni peritali, fissato per il giorno 08.10.2018.

Successivamente, il giorno 29.10.2018, presso l'Ufficio Visure del Comune di Genova, il sottoscritto prendeva visione del faldone di progetto presente negli archivi del Comune, da cui veniva estratta copia delle parti di interesse, sia del progetto autorizzato che del certificato di abitabilità (vd. *All. 2*).

Dovendo procedere alla verifica della rispondenza dell'immobile alla normativa antincendio ed avendo difficoltà l'attuale Amministratore a reperire la documentazione richiesta, si rendeva necessaria formulare istanza di proroga sul termine di deposito della perizia, istanza presentata in data 12.11.2018 al fine di acquisire tutti i documenti necessari ad avere un quadro completo della situazione normativa e a verificare l'esistenza delle condizioni per l'eliminazione delle irregolarità riscontrate.

Si procedeva quindi ad acquisire la documentazione sia presso gli studi professionali incaricati dal Condominio che presso il Comando dei Vigili del Fuoco, acquisendo le informazioni necessarie alla stima.

Ritenendo di aver compiutamente assolto al proprio incarico, si rimette la presente a mani del Giudice, rimanendo a disposizione per ogni eventuale necessità di chiarimento.

Genova, 28.12.2018

L'Esperto d'ufficio

Ing. Mauro Nalin

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Dott. Ing. MAURO NALIN

Firmato Da: NALIN MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51122291eb86b5529dc15998d5745c9b

ELENCO ALLEGATI

ALL. N. 1 Comunicazione inizio operazioni peritali
ALL. N. 2 Decreti di agibilità e stracio progetto approvato
ALL. N. 3 Planimetria catastale
ALL. N. 4 Visura catastale storica
ALL. N. 5 CPI e Nulla osta Vigili del Fuoco
ALL. N. 6 Esame progetto 2014 Vigili del Fuoco
ALL. N. 7 Capitolato lavori adeguamento normativa antincendio
ALL. N. 8 Trascrizione pignoramento
ALL. N. 9 Documentazione fotografica del 08.10.2018

P.A. NG CA 3 Serial#: 51122291eb86b5529dc15998d5745c9b
Firmato Da: NALIN MAUR