

# STEFANO DI SCALA ARCHITETTO

TRIBUNALE DI GENOVA  
SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI  
(N. R.G. 121/2016)

**PROCEDURA PROMOSSA DA:**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO  
(AVV. STEFANO BAZZANI)**

**(CREDITORE PROCEDENTE)**

**CONTRO**

**VALORE STIMATO : EURO (35.000, 00)**

**IL TECNICO**

*Studio Tecnico Arch. Stefano Di Scala Via C. Bonanni 50/6 - 16127 Genova  
Cell. - 3387730795*

Lo scrivente Arch. Di Scala Stefano, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al N°1915, con studio in Genova, Via C.Bonanni Civ. 50/6 Cell. 3387730795, nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Parentini Mirko, in data 14/06/2016 (ALLEG.1), quale perito estimatore dell'immobile pignorato, sito nel Comune di Genova Via Walter Fillak Civ. 26/7, conseguentemente al giuramento di rito ed al relativo incarico si prega riferire quanto in appresso esposto:

**QUESITI POSTI DAL SIG. GIUDICE:**

**A) VERIFICHI L'ESPERTO INNANZITUTTO LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 CPC SEGNALANDO AL G.E. GLI ATTI MANCANTI O INIDONEI; PROVVEDA QUINDI ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, ACCEDENDOVÌ 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.**

Lo scrivente procedeva alla verifica della documentazione di cui all'Art. 567 del CPC, comprendente : la visura storica e la piantina dell'immobile (ALLEG. 3), la certificazione notarile e la documentazione dell'Agenzia del Territorio (ALLEG.2), la documentazione comunale (ALLEG.4). Per quanto sopra, l'immobile risulta attualmente di proprietà per una quota pari a 1/1 della a seguito di acquisto XX con atto di c/v datato 10/06/ 2004 Rep. N°53426, rogito Notaio Angelo Noli, trascritto a Genova in data 15/06/2004 al N° 17246 (come meglio specificato nella certificazione notarile ALLEG. 2).

La convenuta risulta residente (ALLEG. 6)

Il sottoscritto provvedeva ad avvisare, a mezzo raccomandata R/R n° 05054643228-5 (ALLEG.5) in data 23/06/2016, la parte ricorrente e quella convenuta dell'inizio delle operazioni peritali per il giorno 08/07/2016, ore 10.30. In tale data ed ora, lo scrivente, poteva accedere ed eseguire il sopralluogo e le misurazioni necessarie per la redazione della presente perizia.

La stima dell'immobile sarà più avanti riportata nel prosieguo della presente memoria.

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

L'immobile, per la sua tipologia costruttiva non risulta divisibile, pertanto, lo

*Studio Tecnico Arch. Stefano Di Scala Via C.Bonanni 50/6 - 16127 Genova*

*Cell. - 3387730795*

scrivente ritiene opportuno proseguire con il resto del quesito che comprende:

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

L'immobile, contraddistinto dal Civ. n° 26 int. 7, è ubicato al quarto piano di un fabbricato ante 1942, costituito da un piano terreno e da quattro piani in elevazione adibiti ad abitazione per un totale di numero otto unità abitative.

Il fabbricato confina con :

- l'int. 8;
- vano scale;
- con i muri perimetrali su Vico Chiusone;

L'immobile, sito nel Comune di Genova, risulta iscritto all' Ufficio Provinciale di Genova- Territorio Servizi Catastali Sez. SAM, Foglio N° 43, Particella N° 49, Sub. 7, Cat. A/5, Cl.4, 4.5 vani, rendita catastale € 325,37 (ALLEG.3);

**2) Una sommaria descrizione del bene (come da documentazione fotografica**

**ALLEG.7) :**

L'immobile (H : imposta 2.22 H max : 2.73/2.93), oggetto della presente memoria, è posto al quarto piano (ultimo) di un edificio presumibilmente dei primi anni del novecento, ubicato in zona popolare periferica (Sampierdarena), costituito da una struttura portante formata da muri perimetrali in pietra di cm. 35, solai in legno/rinforzati con getto in cls e griglia elettrosaldata, tramezze interne divisorie in mattoni forati debitamente intonacate di spessore variabile 10/18 cm.. La tramezza divisoria appartamento/ vano scala ha uno spessore di cm. 30. L'unità immobiliare è formata da cucina, tinello, locale bagno, corridoio, due stanze e da un soprastante locale sottotetto non abitabile (H: imposta 0.30 m. – Hmax : 2.00 m.), raggiungibile tramite una scala metallica retrattile ubicata nel solaio del corridoio. Il locale cucina ha una superficie netta di mq. 11,37, il tinello di mq.3,50, il locale bagno di mq 2,40, la stanza (2) di mq. 10,25, la stanza (1) di mq 14,52, il corridoio di mq 2.79 e il sottotetto di mq 45.

L'immobile è dotato dell'impianto citofonico con apriporta elettrico, dell'impianto di riscaldamento autonomo e dell'acqua calda con radiatori in alluminio. L'impianto elettrico sottotraccia è dotato dell'interruttore magnetotermico (il suo allaccio è irregolare), i serramenti delle finestre e portefinestre sono in lega di alluminio con doppio vetro, le persiane e le porte interne sono in legno. L'immobile è dotato di porta blindata.

La copertura del fabbricato è a falde.

**3) Finiture Atrio e Vano scala Edificio (come da documentazione fotografica ALLEG.7) :**

Il portone dell'edificio è in vetro/metallo, il pavimento dell'atrio è in piastrelline di

*Studio Tecnico Arch. Stefano Di Scala Via C. Bonanni 50/6 - 16127 Genova*

*Cell. - 3387730795*

gres, le pareti ed il soffitto risultano tinteggiate con pittura lavabile.

Il pavimento e la zoccolatura del vano scala è in piastrelle di gres, il soffitto e le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

I gradini della scala sono in marmo, la ringhiera è in ferro verniciato.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

### **Finiture Appartamento**

**Tinello**: pavimento in piastrelle di gres, pareti a doghe tinteggiate, soffitto in cannicciato tinteggiato con pittura lavabile;

**Cucina**: pavimento in piastrelle di gres, pareti caratterizzate da un rivestimento in piastrelle di gres h: m. 2.20, porzioni pareti rimanenti e soffitto in cannicciato tinteggiati con pittura lavabile;

**Corridoio e stanze** pavimento in piastrelle di gres, pareti e soffitti tinteggiati con pittura lavabile.

**Bagno**: pavimento in piastrelle gres, pareti caratterizzate da un rivestimento in piastrelle di gres. E' dotato dei seguenti apparecchi sanitari : w.c, bidet, lavabo e piatto doccia;

I negozi, la farmacia, la banca, l'ufficio postale, i servizi pubblici sono nelle immediate vicinanze del fabbricato. Sussistono difficoltà di parcheggio nei pressi dell'edificio.

**ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO, L'IMMOBILE SI PRESENTA SIA INTERNAMENTE NONCHE' ESTERNAMENTE, IN MEDIOCR CONDIZIONI DI MANUTENZIONE,**

**IL FABBRICATO RISULTA PRIVO DI ASCENSORE E COME GIA' DETTO, L'IMPIANTO ELETTRICO HA UN ALLACCIO IRREGOLARE.**

**I PROSPETTI DEL FABBRICATO, NECESSITEREBBERO DEL RIFACIMENTO DELL'INTONACO E DELLA TINTEGGIATURA.**

**L'IMMOBILE RISULTA UBICATO IN UN CONTESTO DI ZONA POPOLARE E RISULTA ESSERE CLASSIFICATO DAL CATASTO FABBRICATI, COME A5 CIOE' ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE.**

**4) La proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;**

L'immobile risulta attualmente di proprietà della XXXX per una quota pari a 1/1 (come da Certificato notarile ALL.2).

L'evoluzione ventennale della proprietà si evince dalla visura storica allegata alla presente memoria (ALLEG. 3)

**5) 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**

*Studio Tecnico Arch. Stefano Di Scala Via C. Bonanni 50/6 - 16127 Genova*

*Cell. - 3387730795*

**contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;**

Come già riferito al punto precedente, l'immobile risulta di proprietà XXXXX per una quota pari a 1/1.

Attualmente oltre alla proprietaria risulta occupato dalla XXXXXX. Non risultano contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

**6) 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 i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**

**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 d'uso, abitazione, assegnazione al coniuge ecc) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.**

L' area dove è ubicato l'immobile, oggetto della presente stima non risulta soggetta a vincoli.

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale, alla data del 05 Ottobre 2016, come da dichiarazione dell' Amministratore del Condominio, non risultano pagate le spese ordinarie/straordinarie dell'anno 2015 e dell'anno 2016 per un importo complessivo pari ad Euro 11.525,89.

**7) L'esistenza di formalita' vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovranno essere indicati :**

**- le iscrizioni ipotecarie;**

*Studio Tecnico Arch. Stefano Di Scala Via C. Bonanni 50/6 - 16127 Genova*

*Cell. - 3387730795*

### **- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;**

Dalla certificazione notarile ALLEG. 2, si evince che sull'immobile oggetto della presente relazione, di proprietà della XXXXXXXX, risultano l'esistenza delle seguenti formalità :

#### ISCRIZIONI

- ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario della durata di trenta anni, eseguita in data 15 Giugno 2006 al n.ro Par. 6736 Gen. 28444 a favore della XXXXX del lavoro società per azioni, C.F 00651990582 con sede in Genova, Largo Lanfranco 2, per complessivi Euro 190.000, 00 di cui di capitale € 95.000,00;

#### TRASCRIZIONI

- Trascrizione n° Part. 3997 Gen. del 29/02/2016 verbale di pignoramento immobiliare a favore della XXXXXXXX , con sede in Roma contro XXXXXX;

**7) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06 Giugno 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 , comma sesto, della legge 28 Febbraio 1985, n° 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente del 06 Giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

Il fabbricato, è stato costruito presumibilmente nei primi anni del novecento e da indagini effettuate presso l'Ufficio Servizio Edilizia Privata di Genova, non risulta depositato nessun progetto originale di costruzione (fabbricato ante 1942), decreto di abitabilità (fabbricato ante 1934), nessuna pratica edilizia e nessun condono edilizio. Il P.U.C. del Comune di Genova in vigore dal 03/12/2015 individua l'edificio nell'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale AR-UR; l'area in oggetto non è sottoposta a vincoli. Per quanto riguarda gli interventi consentiti oltre a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, si rimanda il tutto all'ALLEG. 4.

Dal sopralluogo eseguito in loco, e dal confronto tra l'immobile e la piantina catastale si è potuto accertare le seguenti difformità :

- 1) allargamento del locale bagno.
- 2) chiusura vano porta cucina,

*Studio Tecnico Arch. Stefano Di Scala Via C. Bonanni 50/6 - 16127 Genova*

*Cell. - 3387730795*

- 3) formazione di vano porta locale camera;
- 4) esistenza di locale sottotetto, accessibile tramite scala retrattile e botola ubicata nel soffitto del locale corridoio (non riportato graficamente nella piantina catastale);

Per regolarizzare il tutto occorre presentare una pratica di sanatoria all'Ufficio Condonò del Comune di Genova (art. 22 L.R 16/2008 opere abusive realizzate ante il 17/03/1985 oppure tra il 17/03/1985 e il 31/12/1994) con relativo accatastamento per un costo presumibile di € 3000,00.

**8) Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica**

**C) 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.**

Come già riferito al punto ( c ) l'immobile non è divisibile.

**NELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO L'ESPERTO PROCEDERA' AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, DEL VALORE PER METRO QUADRATO E DEL VALORE COMPLESSIVO, ESPONENDO ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA, IVI COMPRESA LA RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, E PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, NONCHE' PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE. IN OGNI CASO AI FINI DELLA VALUTAZIONE TENGA CONTO DELL'ATTUALE CRISI DI MERCATO IN ATTO FACENDO ALTRESI' RIFERIMENTO A QUELLI CHE SONO I VALORI OMI MINIMI E MEDI, ESCLUDENDO I MASSIMI TRANNE CASI PARTICOLARI E MOTIVATI, ED ANDANDO ANCHE SOTTO I VALORI MINIMI OMI SE EMERGA CHE I PREZZI REALI SIANO SOTTO TALE SOGLIA;**

**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 : LO STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE, FINITURE INTERNE, ESTERNE DEL FABBRICATO E DEI SINGOLI LOCALI

*Studio Tecnico Arch. Stefano Di Scala Via C. Bonanni 50/6 - 16127 Genova*

*Cell. - 3387730795*

DELL'IMMOBILE, ACCESSORI, LA POSIZIONE, ESPOSIZIONE, L'ACCESSIBILITA', LA QUALITA' DELLA ZONA, SERVIZI ECC. NONCHE' L'INCIDENZA DI ABBATTIMENTO PER VETUSTA' ED IN BASE ALLO STATO DI CONSERVAZIONE E DI MANTENIMENTO SIA DELL' INTERO STABILE (PER QUANTO RIGUARDANO LE PARTI IN COMUNIONE) CHE I SINGOLI LOCALI DELL'IMMOBILE, IN QUESTIONE E DELLA NECESSITA' DI OPERE DI MANUTENZIONE , NONCHE' LA RELATIVA CLASSE ENERGETICA.

IL VALORE DI MERCATO E' STATO DETERMINATO CONSULTANDO LA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, IL BORSINO IMMOBILIARE OLTRECHE' LE INFORMAZIONI E COMPARAZIONI CON IMMOBILI SIMILARI, DI NOTO VALORE DI MERCATO, REPERITE IN LOCO.

Si determina la superficie lorda dell'immobile ed i coefficienti di ragguglio, secondo la normativa UNI 10750 ed le C.M.12480/66- 2945/93.

### **APPARTAMENTO**

Superficie commerciale mq. 55 x € /mq 550,00	€ 30.250,00
Sottotetto mq 55 x coeff.0,15 x € /mq 550,00	“ 4.537,00
<b>TOT.</b>	<b>€ 34.787.00</b>
<b>Arr.to</b>	<b><u>€ 35.000, 00</u></b>

### **CONCLUSIONE:**

**EFFETTUATO IL NECESSARIO SOPRALLUOGO, ACCERTAMENTI, RILIEVI FOTOGRAFICI, 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. Stefano Di Scala**

**Genova, 10/10/16**

### **ALLEGATI:**

*Studio Tecnico Arch. Stefano Di Scala Via C. Bonanni 50/6 - 16127 Genova*  
*Cell. - 3387730795*



- 1) **Nomina del Tribunale;**
- 2) **certificazione notarile e certificazioni Agenzia del Territorio;**
- 3) **Visura storica, piantina catastale,**
- 4) **Documentazione comunale;**
- 5) **Lettera avviso data sopralluogo;**
- 6) **Certificato di residenza;**
- 7) **Documentazione fotografica;**
- 8) **Dichiarazione Amministratore situazione debitoria spese  
ordinarie/straordinarie**
- 9) **Certificazione Energetica;**