

STEFANO DI SCALA ARCHITETTO

TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI
(N. R.G. 685/2016)

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**ROLANDO MARIO
(AVV. COLELLA VINCENZO)**

(CREDITORE PROCEDENTE)

CONTRO

**XXXXX XXXXX
XXXXX XXXXX
(AVV. TISCORNIA PIETRO)**

(DEBITORI ESECUTATI)

VALORE STIMATO : EURO 150.000,00 (CENTOCINQUANTAMILA/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. ssa P. Zampieri, in data 24/11/2016 (ALLEG.1), quale perito estimatore degli immobili pignorati, siti nel Comune di Genova Via Gave Superiore Civ. 13, conseguentemente al giuramento di rito ed al relativo incarico (ALLEG. 1A) si pregia 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 : visure e piantine catastali degli immobili (ALLEG. 2), documenti dell'Agenzia delle Entrate (ALLEG.3) e la documentazione comunale (ALLEG. 6). Per quanto sopra, gli immobili risultano attualmente di proprietà per una quota pari a 1/2 del Sig. XXXXX XXXXX e per una quota pari ad 1/2 della Sig.ra XXXXX XXXXX.

Il sottoscritto provvedeva ad avvisare, a mezzo raccomandata R.R n°05352627895-2 (ALLEG. 4) in data 23/01/2017, la parte ricorrente e quella convenuta dell'inizio delle operazioni peritali per il giorno 03/02/2017, alle ore 10.00.

Al momento del sopralluogo, erano presenti entrambi i proprietari, i quali, hanno permesso l'accesso ai predetti immobili.

In tale data ed ora, lo scrivente, poteva dunque eseguire il sopralluogo e le misurazioni necessarie per la redazione della presente perizia.

La stima degli immobili sarà più avanti riportata nel prosieguo della presente memoria.

B) FACCIA CONSTARE NELLA SUA RELAZIONE, PREVIA SUDDIVISIONE DEGLI IMMOBILI STIMATI IN LOTTI AUTONOMI:

Il fabbricato adibito ad abitazione, potrebbe essere divisibile in almeno due lotti autonomi : il primo, costituito da un P.T e 1P; il secondo, da un monocale, realizzato al secondo piano sottotetto raggiungibile tramite la realizzazione di una scala esterna. Tuttavia, risulta in corso un'ordinanza (n° 2192/2012 del 08/06/2012) di demolizione dell'attuale copertura del secondo piano (ALLEG. 5) con la conseguente messa in ripristino della situazione originaria. Pertanto tale operazione con le relative spese occorrenti (pari ad € 142.500,00 indicate dal Geom. Olita

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

Cell. - 3387730795



ALLEG. 9 - R.E 437/2014), vanificherebbe la convenienza economica della suddivisione dell'immobile in parola.

1) L'identificazione dei beni comprensivi dei confini e dei dati catastali;

Gli immobili oggetto del pignoramento, sono costituiti da un edificio monofamiliare, contraddistinto dal Civ. n° 13, formato da un pianoterra, primo e secondo piano adibiti ad abitazione e da un manufatto adibito a cantina. In aderenza al fabbricato, esiste un locale ripostiglio, ove è alloggiata la caldaia a gas.

Il fabbricato destinato ad abitazione, confina :

- a nord est con l'edificio Civ. 12;
- a nord ovest con il distacco;
- a sud ovest e sud est con i muri perimetrali sul giardino;

Risulta iscritto all' Ufficio Provinciale di Genova- Territorio Servizi Catastali, Sezione STR, Foglio N° 20, Particella N° 940, Z.C 5, Cat. A/3, Cl.4, vani 7, rendita catastale € 650,74 (ALLEG.2);

L'immobile, pervenne con atto di c/v del 29/02/1996, prot. 216069, voltura del 25/06/2002, Rep. N° 108783 rogante Notaio Stamigna, registrato a Genova al n° 2711 del 12/03/1996, compravendita n° 6617.1/1996.

Il manufatto adibito a cantina formato da un piano terra e da un locale sottotetto non abitabile confina con la corte circostante :

- a nord con il mappale 377;
- ad est con i mappali 985 e 387;
- a sud con il mappale 386;

Risulta iscritto all' Ufficio Provinciale di Genova- Territorio Servizi Catastali, Sezione STR, Foglio N° 20, Particella N° 939, Z.C 5, Cat. C/2, Cl.2, Sub. 1, mq 49, rendita catastale € 151,84 (ALLEG.2);

L'immobile, pervenne con atto di c/v del 29/02/1996, prot. 216065, voltura del 25/06/2002, Rep. N° 108783 rogante Notaio Stamigna, registrato a Genova al n° 2711 del 12/03/1996, compravendita n° 6617.1/1996.

2) Una sommaria descrizione del bene (come da documentazione fotografica ALLEG.7) :

Edificio adibito ad abitazione

Trattasi di un edificio ante 1942, ubicato sulle alture di Struppa in zona periferica, costituito da una struttura portante in muratura, formata da muri perimetrali e di spina con solai in laterocemento; i muri perimetrali e quello di spina (spessore cm. 60) sono in pietra e mattoni, le tramezze interne divisorie (spessore cm. 10) in mattoni forati debitamente intonacate. Come già detto, il fabbricato è formato da un P.T, 1P e da un 2P.

Il piano terra è formato da un soggiorno di mq 28.68 - (h: 2.70 m), cucina di mq 13.17 - (h:2.70 m) e da un locale w.c di mq 1.82 - (h:1.80 m). Le misure di cui sopra,

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

Cell. - 3387730795



sono nette.

Il primo piano (h: 2.70 m), raggiungibile tramite una scala di collegamento ai vari piani, è formato da disimpegno di mq 4.55, corridoio di mq 2.58, locale camera (1) di mq 14.08 con balcone di mq 2.00 e bagno di mq 5.48.

Le misure di cui sopra, sono nette.

Il secondo piano (h : 2.13 m. all'imposta e h : 3.85 m. al colmo), è formato da disimpegno di mq 6.81, camera (2) di mq 8.88 , camera (3) di mq 9.39 e da locale bagno di mq 350.

Le misure di cui sopra, sono nette.

La scala è in c.a con pedate ed alzate rivestite da lastre di in granito.

Oltre a quanto sopra, il fabbricato adibito ad abitazione, è caratterizzato da un'area circostante adibita a giardino.

L'immobile è dotato dell' impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio (dotato di calderina a gas ed in alternativa stufa a legna), dell'acqua calda (anche con l'ausilio di n° 2 pannelli solari ubicati al di sopra della copertura della cucina) e dell' impianto elettrico con interruttore magnetotermico; i serramenti delle finestre e portefinestre sono in pvc con doppio vetro, le persiane in pvc, le porte interne sono in legno e le porte d'ingresso (una dal corpo edificio e l' altra dal corpo cucina) sono blindate.

La copertura dell'edificio è costituita da tre corpi distinti (copertura a due falde sopra la cucina, del vano scala e dell'edificio a tre falde), rivestita da tegole marsigliesi.

Edificio adibito a magazzino

Trattasi di un manufatto con la corte circostante, formato da un P.T (h : 2.40 m.) di circa mq 22.00 e 1P sottotetto con copertura a falde (h: 2.70 m. al colmo ed h : 0.20 m. all'imposta) di circa mq 27, costituito da una struttura portante in muratura (spessore cm. 30) rivestita esternamente da lastre di pietra e legno e da un solaio in laterocemento;

L'immobile è dotato dell' impianto elettrico, i serramenti delle finestre sono in lega di metallo a vetro semplice, le persiane in legno e le porte d'ingresso in metallo verniciato.

Come già accennato, la copertura del manufatto è a falde, rivestita da tegole marsigliesi.

3) Finiture Edificio(come da documentazione fotografica ALLEG. 7) :

P.T

Soggiorno : pavimento in piastrelle di gres tipo cotto, zoccolo battiscopa gres tipo cotto, pareti e soffitto tinteggiati con pittura lavabile;

Locale w.c sottoscala : dotato di areazione forzata, ha le pareti caratterizzate da un rivestimento in piastrelle di gres bicottura di h : 1.00 circa. E' dotato dei seguenti apparecchi sanitari : w.c e lavabo;

Cucina : pavimento in piastrelle di gres tipo cotto, zoccolo battiscopa gres tipo cotto,

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

Cell. - 3387730795



pareti tinteggiate con pittura lavabile, soffitto in legno a vista;

1.PT

Disimpegno-Corridoio e Stanze : pavimento in legno parquet, zoccolo battiscopa in legno, pareti e soffitto tinteggiati con pittura lavabile;

Bagno: pavimento in piastrelle di gres monocottura, pareti caratterizzate da un rivestimento in piastrelle di gres bicottura di h: 2.20 m. circa. E' dotato dei seguenti apparecchi sanitari : w.c, bidet, lavabo e piatto doccia;

2.P

Disimpegno e Stanze : pavimento in legno parquet, zoccolo battiscopa in legno, pareti e soffitto tinteggiati con pittura lavabile;

Bagno: pavimento in piastrelle di gres monocottura, pareti caratterizzate da un rivestimento in piastrelle di gres bicottura di h: 2.20 m. circa. E' dotato dei seguenti apparecchi sanitari : w.c, bidet e lavabo;

I negozi, la farmacia, la banca, l'ufficio postale, i servizi pubblici distano a circa 5 Km dal fabbricato. I cespiti sono ubicati sulle alture di Struppa, raggiungibili nell'ultimo tratto di circa 1 Km, tramite una stradina limitata larghezza e di significativa pendenza.

Scala di collegamento dell'edificio

Come già detto, la scala di collegamento ai vari piani, è caratterizzata da pedate ed alzate rivestite da lastre di granito, le pareti ed i soffitti sono tinteggiate con pittura lavabile. La zoccolatura battiscopa è in granito.

Locale Magazzino/Cantina

P.T

- pavimento in piastrelle di gres tipo cotto, zoccolo battiscopa gres tipo cotto, pareti e soffitto tinteggiati con pittura lavabile;

1P

- pavimento in battuto di cemento, pareti in blocchetti a vista e falde costituite da puntoni in legno e rivestimento esterno di tegole marsigliesi;

ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO, GLI IMMOBILI SI PRESENTANO INTERNAMENTE, IN BUONE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE.

ANCHE I PROSPETTI DEI FABBRICATI, SI PRESENTANO IN BUONE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE.

GLI IMMOBILI RISULTANO UBICATI SULLE ALTURE DI STRUPPA IN ZONA ISOLATA E RISULTANO ESSERE CLASSIFICATI DAL CATASTO FABBRICATI, COME A3 (L'EDIFICIO PRINCIPALE) CIOE' ABITAZIONE

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

Cell. - 3387730795



DI TIPO CIVILE E COME C2 (IL MANUFATTO ADIBITO A MAGAZZINO/CANTINA).

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

Gli immobili risultano attualmente di proprietà di XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX entrambi per una quota pari a 1/2.

L'evoluzione ventennale della proprietà si evince dalla visura storica e dai documenti dell'Agenzia delle Entrate allegati alla presente memoria (ALLEG. 2 - 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 contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

Come già riferito al punto precedente, gli immobili risultano attualmente di proprietà di XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX entrambi per una quota pari a 1/2.

Entrambi i proprietari, risultano residenti in Via Gave Superiore Civ. 13 (ALLEG. 10) Non risultano contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

6) 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; 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 XXXXX 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 sono ubicati gli immobili, oggetto della presente stima risulta soggetta a vincolo idrogeologico R.D 3267/23 e L.R 4/99 (ALLEG. 6).

Non esistono oneri di natura condominiale, poiché è una casa monofamiliare di proprietà.

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

Cell. - 3387730795

6



Risulta un pignoramento per gli edifici sopra nominati, per un importo pari ad € 13.309,15 (ALLEG. 3).

Risulta in corso un'ordinanza (n° 2192/2012 del 08/06/2012) di demolizione dell'attuale copertura del secondo piano (ALLEG. 5) con la conseguente messa in ripristino della situazione originaria.

7) 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;

Dagli allegati 2-3, si evince che sull'immobile oggetto della presente relazione, di proprietà del Sig. ri XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX, risultano per entrambi l'esistenza delle seguenti formalità :

TRASCRIZIONI A FAVORE

21/03/1996 Reg. Generale n° 7832 – Reg. Particolare n° 5558 – Compravendita;

TRASCRIZIONI CONTRO

03/10/2016 Reg. Generale n° 28612 – Reg. Particolare n° 20398 – Verbale di pignoramento;

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.

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova, il fabbricato, è stato costruito in epoca anteriore al 1942.

Risulta depositato un progetto di ristrutturazione del fabbricato unifamiliare con incremento volumetrico, approvato con concessione edilizia n° 363 del 10/11/1998.

Risulta una variante in corso d'opera approvata con provvedimento n° 492 del 23/07/2001.

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

Cell. - 3387730795



Esiste una proroga per ultimazione lavori approvata con provvedimento n° 125 del 20/02/2002.

Esiste una proroga approvata con provvedimento n° 87 del 05/02/2003.

Risulta una comunicazione di fine lavori del 15/02/2004.

Per il resto è stato depositato un progetto in sanatoria per il mantenimento di una recinzione, la costruzione di tettoie sopra un cancello e la creazione di porte di accesso approvato con provvedimento n° 249 del 02/04/2008.

Il fabbricato non risulta dotato di decreto di abitabilità e agibilità.

Risulta rilasciato il decreto di agibilità per il magazzino con provvedimento n° 234 del 05/09/2012.

Il P.U.C. del Comune di Genova in vigore dal 03/12/2015 individua gli edifici nell'Ambito di Riqualficazione del territorio di Presidio ambientale AR-PR (b); l'area in oggetto è sottoposta a vincolo idrogeologico (R.D 3267/23 e L.R 4/99).

Non risultano depositate pratiche per condono edilizio.

Per quanto riguarda gli interventi consentiti oltre a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, si rimanda il tutto all'ALLEG. 6.

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

1) innalzamento della pavimentazione del locale soggiorno alla stessa quota del locale cucina (previo rifacimento del solaio) e conseguente demolizione scalini di accesso al locale cucina stesso;

2) demolizione di tramezze al primo piano per formazione di disimpegno;

Fermo quanto stabilito dall'ordinanza (n° 2192/2012 del 08/06/2012) di demolizione dell'attuale copertura del secondo piano (ALLEG. 5) con la conseguente messa in ripristino della situazione originaria ed i conseguenti costi indicati dal Geom. Olita ALLEG. 9 - R.E 437/2014, per regolarizzare il tutto occorre presentare un' istanza di sanatoria all'Ufficio Condono del Comune di Genova (art. 22 L.R 16/2008 opere abusive realizzate presumibilmente tra il 07/06/2004 e il 31/12/2004) per un costo presumibile di € 172, 15 di sanzione, più € 54,40 per diritti di segreteria ed € 2.500,00 per la pratica comunale ed il relativo accatastamento.

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

L' APE è stato redatto dallo scrivente, avendo conseguito l'abilitazione nel 2009.

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 (B) l'immobile sarebbe divisibile, tuttavia, risulta in corso

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

Cell. - 3387730795

8



un'ordinanza (n° 2192/2012 del 08/06/2012) di demolizione dell'attuale copertura del secondo piano (ALLEG. 5-9 R.E 437/2014) con la conseguente messa in ripristino della situazione originaria. Pertanto tale operazione con le relative spese occorrenti, vanificherebbe la convenienza economica della suddivisione dell'immobile in parola. (Importo stimato in € 142.500, 00 -ALLEG. 9 - R.E 437/2014)

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 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 ragguaglio, secondo la normativa UNI EN 15733.

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



IMMOBILE ADIBITO AD ABITAZIONE (P.T- 1P-2P – poggiolo)

Superficie commerciale mq. 155 x €/mq 800,00	€ 124.000,00
Giardino a corpo	“ 10.000,00
	€ 134.000,00

IMMOBILE ADIBITO A MAGAZZINO (P.T- 1P – CORTE CIRCOSTANTE)

Superficie commerciale P.T c.ca mq. 22 A CORPO	€ 10.000,00
Superficie commerciale 1.T c.ca mq. 28 A CORPO	€ 5.000,00
	€ 15.000,00

TOT. EDIFICIO + MAGAZZINO (134.000, 00 + 15.000, 00) € 149.000,0 0

Arr.to € 150.000, 00

N.B

Come già riferito al punto (B) l'immobile sarebbe divisibile, tuttavia, risulta in corso un'ordinanza (n° 2192/2012 del 08/06/2012) di demolizione dell'attuale copertura del secondo piano (ALLEG. 5-9 R.E 437/2014) con la conseguente messa in ripristino della situazione originaria. Pertanto tale operazione con le relative spese occorrenti, vanificherebbe la convenienza economica della suddivisione dell'immobile in parola.

(Importo stimato in € 142.500, 00 -ALLEG. 9 - R.E 437/2014)

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, 09/02/17

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



ALLEGATI:

- 1) Nomina del Tribunale;**
- 1A) Verbale di giuramento;**
- 2) Visura storica e piantina catastale;**
- 3) Documenti Agenzia delle Entrate;**
- 4) Lettera avviso data sopralluogo;**
- 5) Ordinanza di demolizione sottotetto;**
- 6) Documentazione comunale;**
- 7) Documentazione fotografica;**
- 8) Certificazione Energetica;**
- 9) Computo costi per ripristino Piano Sottotetto (R.E 437/2014);**
- 10) Certificato di residenza;**

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

11

