

STEFANO DI SCALA ARCHITETTO

TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI
(N. R.G. 601/2016)

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CONDOMINIO C.SO TORINO CIV. 35 (CREDITORE PROCEDENTE)
(AVV. ENRICO BOTTARO)

CONTRO

--- XY X (DEBITORE ESECUTATO)

VALORE STIMATO : EURO 203.000, 00 (Duecentotremila/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. Daniele Bianchi, in data 28/06/2017 (ALLEG.1), quale perito estimatore dell'immobile pignorato, sito nel Comune di Genova C.so Torino Civ. 35/18 sc.B, conseguentemente al giuramento di rito ed al relativo incarico 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, ACCEDENDOVIVI 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. 2), la Nota d'Iscrizione Agenzia delle Entrate e la certificazione notarile (ALLEG. 3) e la documentazione comunale (ALLEG. 4). Per quanto sopra, l'immobile risulta attualmente di proprietà per una quota pari a 1/1 per atto di divisione a rogito Notarile Genova in data , Rep. N° , trascritto a Genova con precisazione che in forza di detto atto era trascritta accettazione tacita di eredità in data , come meglio specificato nella certificazione notarile ALLEG. 5).

Il sottoscritto provvedeva ad avvisare, a mezzo raccomandata R/R C (ALLEG. 6) in data , la parte ricorrente e quella convenuta dell'inizio delle operazioni peritali per il giorno , ore .

In tale data ed ora, lo scrivente, poteva dunque 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

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

Cell. - 3387730795

DELL'IMMOBILE STIMATO IN LOTTI AUTONOMI:

L'immobile, per la sua tipologia costruttiva non risulta divisibile, pertanto, lo 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° 35 int. 18 sc. B, è ubicato al piano sesto di un fabbricato Ante 1934, costituito complessivamente da un piano terra adibito a negozi, un piano ammezzato e da numero cinque piani in elevazione adibiti ad abitazione per un totale di numero 50 unità abitative.

L'edificio è dotato di ascensore e di portineria.

Il fabbricato confina :

- con C.so Torino;
- vano scale;
- con altro appartamento e proprietà Condominio C.so Torino 35;

L'immobile, sito nel Comune di Genova, risulta identificato al Catasto Fabbricati di Genova Sezione GEB, Foglio N° 64, Particella N° 423, Sub. 50, Z.C. 1, Cat. A/2, Cl.4, 5,5 vani, rendita catastale € 1.193,02 (ALLEG.2);

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

L'immobile (H : 3.05 m.), oggetto della presente memoria, è posto al sesto piano di un edificio della fine dell' ottocento, ubicato nel quartiere della Foce in zona semicentrale, costituito da una struttura portante in muratura formata da muri perimetrali e di spina in pietra e mattoni e da solai in legno; il muro perimetrale è di spessore variabile 60/100 cm., il muro di spina è di 35 cm e le tramezze interne divisorie in mattoni forati debitamente intonacate sono di spessore 10 cm.. La tramezza divisoria appartamento/vano scala in mattoni pieni, ha uno spessore di cm. 20. L'unità immobiliare è formata da ingresso/soggiorno, disimpegno, locale bagno, cucina, dispensa e da numero tre stanze. Il locale cucina ha una superficie netta di mq. 8,04, la dispensa di mq. 3,79, il locale bagno di mq 3,73, la stanza (1) di mq. 19,24, la stanza (2) di mq 20,22, la stanza (3) di mq 15,70, l'ingresso/soggiorno di mq 16,03 ed il disimpegno di mq 1,68.

All'appartamento risulta annesso una porzione di terrazzo (ALLEG. 11) di circa mq 65. L'immobile è dotato dell'impianto citofonico con apriporta elettrico, dell'impianto di riscaldamento centralizzato e dell'acqua calda con radiatori in ghisa d'epoca. L'impianto elettrico sottotraccia è dotato dell'interruttore magnetotermico, i serramenti delle finestre sono in lega di alluminio ed in legno a vetro singolo, le tapparelle e persiane in alluminio/legno.

La copertura del fabbricato è piana a terrazzo. L'immobile oggetto della presente stime è ubicato all'ultimo piano del fabbricato caratterizzato esternamente da falde alla francese con rivestimento in abbadini.

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

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

Cell. - 3387730795

Il portone dell'edificio è in legno e vetro, il pavimento dell'atrio e' in graniglia con decorazioni, le pareti sono caratterizzate da un lambrino in pietra, mentre le porzioni delle pareti rimanenti ed i soffitti tinteggiati con pittura lavabile sono caratterizzati da decorazioni con cornici in gesso. I gradini di accesso all'atrio sono in marmo di Carrara.

Il pavimento ed i gradini del vano scala sono anch'essi in marmo di Carrara, le pareti sono caratterizzate da un lambrino in smalto tipo "bucciato", mentre le porzioni restanti delle pareti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura lavabile.

Il fabbricato e' dotato di ascensore e di locale portineria.

Finiture Appartamento

Cucina : pavimento in piastrelle di gres, pareti caratterizzate da un rivestimento in piastrelle di ceramica gres, porzioni pareti rimanenti e soffitto tinteggiati con pittura lavabile;

Dispensa pavimento in graniglia, pareti tappezzate e soffitto tinteggiato con pittura lavabile;

Disimpegno pavimento in graniglia, pareti tappezzate e soffitto tinteggiato con pittura lavabile.

Stanze pavimento in graniglia, pareti tinteggiate con lavabile /rivestite di tappezzeria, soffitti tinteggiati.

Ingresso/soggiorno pavimento in graniglia con decorazioni, pareti rivestite di tappezzeria, soffitto tinteggiato.

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

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 INTERNAMENTE, IN MEDIOCRI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE.

I PROSPETTI DEL FABBRICATO, SONO IN DISCRETE CONDIZIONI.

L'IMMOBILE RISULTA UBICATO IN UN CONTESTO DI ZONA SEMICENTRALE E RISULTA ESSERE CLASSIFICATO DAL CATASTO FABBRICATI, COME A2 CIOE' ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.

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 _____ per una quota pari a 1/1 (come da Certificato notarile ALL.3).

L'evoluzione ventennale della proprietà si evince dalla visura storica e dalla Certificazione notarile 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

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

Cell. - 3387730795

certa anteriore;

Come già riferito al punto precedente, l'immobile risulta di proprietà di [redacted] quota pari a 1/1.

Al momento del sopralluogo, era presente [redacted] in [redacted] ante [redacted] residente nell'immobile oggetto del pignoramento (ALLEG. 5).

Non risultano contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore.

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 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.

- nel procedimento N° [redacted] risulta pendente il decreto ingiuntivo da parte del Condominio di Via S.Martino 63, immediatamente esecutivo N° [redacted] R.G. [redacted] un ammontare (al [redacted]) (ALLEG. [redacted]);
- come da dichiarazione dell'Avv. [redacted] gale del Condominio di Via S.Martino Civ. 63) sarà presentato a breve un secondo atto d'intervento per un importo al momento non quantificabile;

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;

*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. 3, si evince che sull'immobile oggetto della presente relazione, di proprietà di [redacted] non l'esistenza delle seguenti formalità :

- pignoramento immobiliare trascritto a Genova il [redacted] in favore del Condominio di Genova C.so Torino 35 per un ammontare di [redacted]
- successivo atto d'intervento per un importo di € [redacted] LEG [redacted]
- come da dichiarazione dell'Avv. [redacted] (legale del Condominio di C.so Torino Civ. 35) in data [redacted] presentato un altro atto d'intervento per un importo di € [redacted]

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 (ALLEG. 4), il fabbricato è stato costruito alla fine dell'ottocento come risulta dal progetto originario n° 42 del 1895 e varianti n° 103/1897 e n° 175/1905.

Il decreto di abitabilità non esiste, poiché l'edificio è preesistente al 1934, anno di entrata in vigore del R.D.1265/34 in materia di rilascio del decreto di agibilità.

Per il resto non è mai stata depositata 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 Conservazione dell'Impianto Urbano AC-IU; 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 non risultano difformità edilizie.

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 (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,

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

Cell. - 3387730795

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 ed le C.M.12480/66- 2945/93.

APPARTAMENTO

Superficie commerciale mq. 117 x €/mq 1.650,00	€ 193.050,00
Porzione di terrazzo di proprietà a corpo	“ 10.000,00
	€ 203.050,00

Arr.to € 203.000,00

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, 23/10/17

ALLEGATI:

- 1) Verbale di giuramento;**
- 2) Visura storica e piantina catastale;**

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

- 3) **Nota Iscrizione Agenzia Entrate e Certificazione notarile;**
- 4) **Documentazione comunale;**
- 5) **Certificato storico di residenza;**
- 6) **Lettera avviso data sopralluogo;**
- 7) **Documentazione fotografica;**
- 8) **Certificazione Energetica;**
- 9) **Dichiarazione Avv. per il Condominio di C.so Torino 35;**
- 10) **Dichiarazione Avv. per il Condominio di S.Martino 63;**
- 11) **Atto di divisione;**