STEFANO DI SCALA
ARCHITETTO

TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI
(N. R.G. 229/2017)

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[redacted] **(CREDITORE PROCEDENTE)**
(AVV. D'IMPORZANO DAVIDE)

CONTRO

[redacted] **(DEBITORE ESECUTATO)**

VALORE STIMATO : **EURO 63,000, 00 (Sessantatremila/00)**

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. Bianchi Daniele, in data 21/06/2017 (ALLEG.1), quale perito estimatore dell'immobile pignorato, sito nel Comune di Genova Via G.Gallesi Civ. 12/4, conseguentemente al giuramento di rito (ALLEG. 2) 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, ACCEDENDOVI 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, la piantina dell'immobile, la documentazione dell'Agenzia delle Entrate (ALLEG. 3) e la documentazione comunale (ALLEG.4).
Per quanto sopra, l'immobile risulta attualmente di proprietà per una quota pari a 4/4 della Sig.ra [redacted]sa (in regime di comunione dei beni) con atto di c/v n° 5668.1/2009, Rep. n° 48790/4097, rogante Notaio Dott. Chiavassa Antonio (come meglio specificato nei documenti, facenti parte dell' ALLEG. 3).
Il sottoscritto provvedeva ad avvisare, a mezzo di R/R n° 05254899611-6 (ALLEG.5) in data 04/09/2017, la parte ricorrente e quella convenuta dell'inizio delle operazioni peritali per il giorno 13/09/2017, ore 10.30.
Al momento del sopralluogo, era presente la Sig,ra [redacted]a [redacted]che ha permesso l'accesso all'interno dell'immobile in parola.
In tale data ed ora, lo scrivente, poteva dunque 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 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° 12 int. 4, è ubicato al piano secondo (ultimo) di un fabbricato ante 1934, costituito complessivamente da un piano terra e da numero due piani in elevazione adibiti ad abitazione per un totale di numero cinque unità abitative.

Non è dotato di ascensore.

Il fabbricato confina :

- a nord con il vano scala e il muro perimetrale su distacco ;
- ad ovest ed a sud con i muri perimetrali sul distacco;
- ad est con il mapp. 594 del Catasto Terreni;

L'immobile, sito nel Comune di Genova, risulta iscritto all' Ufficio Provinciale di Genova- Territorio Servizi Catastali SQ, Foglio N° 7, Particella N° 158, Sub. 4, Cat. A/4, Cl.3, Consistenza 6 vani, Rendita Catastale € 309,87 (ALLEG.3);

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

L'immobile (H media : 2.70 m.), oggetto della presente memoria, è posto al piano secondo piano (ultimo) di un edificio ante 1934, ubicato nel quartiere periferico di S.Quirico, costituito da una struttura portante formata da muri perimetrali e di spina in pietra e mattoni con solai in legno; il muro perimetrale è formato da pietra e mattoni debitamente intonacato con spessore variabile da cm. 30 a cm. 80, le tramezze interne divisorie in mattoni semipieni debitamente intonacate di spessore variabile 10/14 cm. ed il muro di spina in mattoni pieni di spessore cm. 48. 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 tre stanze.

L'immobile è dotato dell'impianto citofonico con apriporta elettrico, dell' impianto di riscaldamento autonomo con acqua calda e radiatori in alluminio. L'impianto elettrico sottotraccia è dotato dell'interruttore magnetotermico, i serramenti delle finestre sono in legno con vetro singolo, le persiane e le porte interne in legno.

La copertura del fabbricato è a falde con tegole marsigliesi.

Nella zona dove risulta ubicato l'edificio esistono difficoltà di parcheggio.

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

Il portone dell'edificio è in lega e vetro, il pavimento dell'atrio e del vano scala è in piastrelle di gres. Sia l'atrio nonché il vano scala sono caratterizzati da pareti e soffitti tinteggiati con pittura lavabile.

I gradini della scala sono in marmo, la ringhiera è in ferro verniciato (addossata alla parete).

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

Finiture Appartamento

Ingresso/soggiorno – disimpegno - ripostiglio e cucina : pavimento in piastrelle di gres con tozzetti neri romboidali, zoccolo battiscopa in gres, pareti e soffitti tinteggiati con pittura lavabile;

La cucina è caratterizzata da un rivestimento in piastrelle bicottura.

Stanze pavimento in piastrelle di gres, pareti e soffitti tinteggiati con pittura lavabile, zoccolo battiscopa in gres.

Bagno: pavimento in piastrelle di gres monocottura, pareti caratterizzate da un rivestimento in piastrelle di gres bicottura (h: 2.50 m,). 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 INTERNAMENTE, IN BUONE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE-.

I PROSPETTI DEL FABBRICATO, NON NECESSITANO DEL RIFACIMENTO DELL'INTONACO E DELLA TINTEGGIATURA.

NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARE LO STATO DELLA COPERTURA. (AL MOMENTO NON RISULTEREBBERO INFILTRAZIONI)

L'IMMOBILE RISULTA UBICATO IN UN CONTESTO DI ZONA PERIFERICA E RISULTA ESSERE CLASSIFICATO DAL CATASTO FABBRICATI, COME A4 CIOE' ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.

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 Sig.ra [redacted] per una quota pari a 4/4, in comunione dei beni (come da ALL.3).

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

Come già riferito al punto precedente, l'immobile risulta di proprietà della Sig.ra [redacted]sa per una quota pari a 4/4 (come da ALL.3).
Al momento del sopralluogo, era presente la Sig.ra [redacted] A detta della Sig.ra 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, in mancanza di un amministratore, la Sig.ra [redacted], sostiene insieme ad altri condomini le spese ordinarie.

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;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

Dai documenti presenti nel fascicolo ALLEG. 3, si evince che sull'immobile oggetto della presente relazione, di proprietà del Sig. Sig.ra [redacted] risultano l'esistenza delle seguenti formalità :

TRASCRIZIONI

- pignoramento immobiliare trascritto a Genova il 16 Febbraio 2017 Rep. n° 1150/2017, presentato il 24/03/2017, Registro Generale n° 9339, Registro Particolare n° 6354 a favore di Cassa di Risparmio della Spezia – La Spezia contro [redacted]

7) la verifica della regolarita' edilizia e urbanistica del bene anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità delle 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 probabilmente prima del 1934, pertanto non risultano depositati in Comune progetto originario, decreto di agibilità e condoni edilizi. Risulta depositata una pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 22 comma 3 della L.R. 16/08 e s.m. e i. per opere interne eseguite tra il 18.03.1985 ed il 31.12.2004 prot. n. 52/2009 del 09.01.2009.

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-US; 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 si è potuto accertare la conformità tra l'immobile e la piantina catastale.

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

L'APE è stato redatto dallo scrivente, avendo conseguito l'abilitazione nel 2010

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 DELL'IMMOBILE, ACCESSORI, LA POSIZIONE, ESPOSIZIONE, L'ACCESSIBILITA', LA QUALITA' DELLA ZONA, SERVIZI ECC. NONCHE' L'INCIDENZA DEL DEPERIMENTO 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

Studio Tecnico Arch. Stefano Di Sarlo Via C. Battisti n. 10127 Torino

Cell. 3277229779

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 10750 ed le C.M.12480/66- 2945/93.

APPARTAMENTO

Superficie commerciale mq. 97 x €/mq 650,00		€ 63.050,00
	Arr.to	**€ 63.000,00**

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, 25/09/17

ALLEGATI:

1) **Nomina del Tribunale;**
2) **Verbale di nomina;**
3) **Visura storica, piantina catastale e documentazione Agenzia delle Entrate;**
4) **Documentazione comunale;**
5) **Lettera avviso data sopralluogo;**
6) **Certificato di residenza;**
7) **Documentazione fotografica;**
8) **Certificazione Energetica;**