

STEFANO DI SCALA ARCHITETTO

TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI
(N. R.G. 602/2017)

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA (CREDITORE PROCEDENTE)
(AVV. STEFANO BAZZANI)

CONTRO

[REDACTED] (DEBITORE ESECUTATO)

VALORE STIMATO : EURO 43.000,00 (Quarantatremila/00)

IL TECNICO

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



Lo scrivente Arch. Stefano Di Scala, 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. Roberto Bonino, in data 12/10/2017 (ALLEG.1), quale perito estimatore dell'immobile pignorato, sito nel Comune di Genova Via Privata Rosetta Parodi Civ. 3/5, 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, 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, la piantina dell'immobile, la certificazione notarile, l'atto di c/v (ALLEG. 3) e la documentazione comunale (ALLEG.4).

Per quanto sopra, l'immobile risulta attualmente di proprietà per una quota pari a 1/2 del [REDACTED] e per una quota pari ad 1/2 della Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione dei beni con atto di compravendita del 13/04/2006 Rep. N° 49397 a rogito Notaio Porcile Andrea.

Il sottoscritto provvedeva ad avvisare, a mezzo raccomandata R/R 05068016559-3 (ALLEG.5) in data 27/12/2017, la parte ricorrente e quella convenuta dell'inizio delle operazioni peritali per il giorno 04/01/2018, alle ore 10.30.

In tale data ed ora, lo scrivente, non poteva accedere poiché i proprietari non erano presenti (infatti sono attualmente irreperibili). Successivamente, lo scrivente veniva contattato telefonicamente dalla figlia dei proprietari, la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], e poteva in data 05/01/2018 alle ore 15.00, eseguire il sopralluogo e le misurazioni necessarie per la redazione della presente perizia. L'appartamento in questione, è abitato saltuariamente dal figlio dei proprietari, il Sig.

[REDACTED] che risulta attualmente in [REDACTED].

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;

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



L'immobile, contraddistinto dal Civ. n° 3 int. 5, è ubicato al piano secondo di un fabbricato della fine dell'ottocento/primi anni del novecento, costituito complessivamente da un piano terra adibito a negozi, da numero sei piani in elevazione adibiti ad abitazione per un totale di numero 19 unità abitative.

L'edificio non è dotato di ascensore.

Il fabbricato confina :

- a nord con i muri perimetrali su Via Rosetta Parodi;
- ad est con il vano scale e l'int. 6;
- a sud con i muri sul cortile condominiale;
- ad ovest con altro appartamento del Civ. 1;
- sopra con l'int. 8;
- sotto con l'int. 2;

L'immobile, sito nel Comune di Genova, risulta identificato al Catasto Fabbricati di Genova Sezione SAM, Foglio N° 43, Particella N° 832, Sub. 25, Z.C. 3, Cat. A/4, Cl.3, 5 vani, rendita catastale € 309,87 (ALLEG.3);

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

L'immobile (H : 2,93 m.), oggetto della presente memoria, è posto al secondo piano di un edificio della fine dell' ottocento/primi anni del novecento, ubicato nel quartiere di Sampierdarena 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 60 cm., il muro di spina di 30 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, locale bagno, cucina, dispensa e da numero due stanze. Il locale cucina ha una superficie netta di mq. 6,61, la dispensa di mq.1,94 , il locale bagno di mq 2,94 , la stanza (1) di mq. 13,79, la stanza (2) di mq 12,54 e l'ingresso di mq 11,12

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

La copertura del fabbricato è piana a terrazzo.

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' in piastrelle di graniglia, le pareti sono caratterizzate da un lambrino in mosaico di piastrelline di gres, mentre le porzioni delle pareti rimanenti ed i soffitti sono tinteggiate con pittura lavabile e caratterizzate da decorazioni con cornici in gesso.



I pianerottoli del vano scala sono anch'essi in piastrelle di graniglia, le pareti sono caratterizzate da una pittura a spessore tipo graffiato, mentre le porzioni restanti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura lavabile.

Il fabbricato non e' dotato di ascensore.

Finiture Appartamento

Cucina : pavimento in piastrelle di monocottura gres, pareti caratterizzate da un rivestimento in piastrelle di ceramica gres h : 1.50 m., porzioni pareti rimanenti e soffitto tinteggiati con pittura lavabile;

Dispensa pavimento in piastrelle di monocottura gres, pareti e soffitto tinteggiati con pittura lavabile;

Stanze pavimento in monocottura gres, zoccolo battiscopa gres, pareti e soffitti tinteggiati con lavabile;

Ingresso pavimento in piastrelle di monocottura gres, pareti e soffitti 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.. E' dotato dei seguenti apparecchi sanitari : w.c, bidet, lavabo e 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 MEDIOCRI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE. IL VANO SCALA SI PRESENTA IN PESSIME 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 A4 CIOE' ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE.

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 1/2 del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] e per una quota pari ad 1/2 della Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione dei beni.

L'evoluzione ventennale della proprietà si evince dalla visura storica allegato 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 per una quota

[REDACTED] e per una quota pari ad 1/2

[REDACTED] in regime di comunione dei beni.



Al momento del sopralluogo, i proprietari non erano presenti (risultano irreperibili). Saltuariamente l'appartamento, risulterebbe abitato dal figlio Sig. [REDACTED] attualmente [REDACTED]

I [REDACTED] a risultano residenti 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 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. Dall'estratto conto del 10/01/2018, fornito da Gestioni Condominiali & Patrimoniali SRL, società che amministra il condominio di Via Privata Rosetta Parodi Civ. 3, i Sig. [REDACTED]

[REDACTED] risultano debitori nei confronti del condominio predetto, per un importo pari ad € 12.281,58 salvo conguaglio piu' € 1.300,00 per lavori di manutenzione straordinaria scale e lucernario, **per un totale di € 13.581,58.**(ALLEG. 9)

- 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;



Dalla documentazione presente, si evince che sull'immobile oggetto della presente relazione, di proprietà del Sig. [REDACTED] e per una quota pari ad 1/2 della Sig.ra [REDACTED] in regime di comunione dei beni, risultano l'esistenza delle seguenti formalità :

- ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 27/04/2006 al n° 19696 del registro generale e al n° 4823 del registro particolare di € 240.000,00 a favore della BNL SPA (ALLEG. 3);
- atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova il 08/08/2017 al n° 26254 del registro generale e al n° 18481 del registro particolare , in favore di VELA MORTGAGES SRL (ALLEG. 3) per € 110.785,53;

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), non risulta depositato nessun progetto originario, probabilmente il fabbricato è stato costruito presumibilmente alla fine dell'ottocento/primi anni del novecento e quindi antecedente al 1942.

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.

Risulta depositata una pratica edilizia ai sensi dell'art. 26 Legge 47/85 prot. N° 2270 del 30/12/1994 per opere interne.

Non risulta depositata nessuna istanza di condono edilizio.

Il P.U.C. del Comune di Genova in vigore dal 03/12/2015 individua l'edificio nell'Ambito di Riqualficazione 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 lo stato attuale e la piantina catastale risulta la difformità riguardante la demolizione della tramezza divisoria ingresso/cucina come dichiarata nella pratica edilizia ai sensi dell'art. 26 Legge 47/85 prot. N° 2270 del 30/12/1994 per opere interne. Deve essere aggiornata la piantina catastale per un importo pari ad € 500,00 compreso di spese.

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, 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

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



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. 62 x €/mq 700,00	€ 43.400,00
Arr.to	€ 43.000,00

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, 04/01/18



ALLEGATI:

- 1) **Verbale di nomina;**
- 2) **Verbale di giuramento;**
- 3) **Visura storica, piantina catastale ed atto di c/v;**
- 4) **Documentazione comunale;**
- 5) **Lettera avviso data sopralluogo;**
- 6) **Certificato di residenza e famiglia;**
- 7) **Documentazione fotografica;**
- 8) **Certificazione Energetica;**
- 9) **Dichiarazione Amministratore;**

