

Arch Perona Giuseppe
Consulente Tecnico del Tribunale
Via dei Sessanta, 13/8, 16152 Genova
Tel/Fax 0106513350
cell. 3388791139
C.F PRNGPP61H28B490I
P.IVA 03516720103

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
SEZIONE VII FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI
(Procedimento N° 951/2011)

PROCEDURA PROMOSSA DA:

RICORRENTE

elettivamente domiciliato in Genova presso AVV.

CONTRO

CONVENUTO

VALORE STIMATO EURO 60.500,00
(EURO sessantamilacinquecento/00)

IL TECNICO
Arch. Perona Giuseppe



Lo scrivente Arch. Perona Giuseppe, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al N°1938, con sede in Genova, Via dei Sessanta 13/8, Tel-Fax 010 6513350 Cell. 3388791139, nominato dall'Ill.mo Giudice Dott. V. Basoli, in data 27/07/2012 (ALLEG.1), quale perito estimatore dell'immobile pignorato, sito in Torriglia (GE), Località Fascia di Carlo 4A e terreni di cui a Catasto Terreni Comune di Torriglia (GE), foglio 103 mapp. 332 e foglio 106 mapp. 697, conseguentemente al giuramento di rito in data 19/09/2012 (ALLEG.2) ed al relativo incarico, si pregia riferire quanto in appresso esposto:

QUESITI POSTI DAL SIG.GIUDICE

A) VERIFICHI L'ESPERTO ANZITUTTO LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C P C SEGNALANDO AL G.E. GLI ATTI MANCANTI O INIDONEI

Lo scrivente procedeva alla verifica della documentazione di cui all'Art. 567 CPC, comprendente anche la copia del Certificato dell'Agenzia del Territorio.

B) PROVVEDA QUINDI ALLA STIMA SOMMARIA 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 ED AI COMPROPRIETARI, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Lo scrivente provvedeva ad avvisare, a mezzo raccomandata R/R in data 24/10/2012, la parte convenuta, dell'inizio delle operazioni peritali per il giorno 05/11/2012 alle ore 12.00. Nel giorno ed ora, sopra notificati, lo scrivente non poteva accedere nell'unità immobiliare per assenza del convenuto, in quanto l'esecutato non ritirava la raccomandata R/R (resa al mittente dal servizio Postale, con dicitura di mancato recapito per irreperibilità del destinatario), nel giorno ed ora, sopra notificati.

Il giorno 16/11/2012 si presentava istanza di richiesta dell'intervento d'accesso forzoso ed il 20/12/2012 veniva richiesta la custodia giudiziaria dei beni. In data 15/02/2013 alle ore 10,15, lo scrivente poteva accedere nell'unità immobiliare unitamente alla presenza di un Funzionario della SO.VE.MO, ottenendo così l'accesso ed effettuare i rilievi e le indagini necessarie per la compilazione della richiesta stima che sarà più avanti riportata, nel prosieguo della presente memoria.

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

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

Identificazione catastale dell'immobile (vedi Visure allegate):

-- unità immobiliare sita in Torriglia (GE), Località Fascia di Carlo 4A, piano 1SS-T-1-2, iscritta nel NCEU Foglio 103, Particella 103, Sub 4, Cat. A/4, Cl. 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita catastale di Euro 117,13;

Confini:

nord/ovest con la via pubblica Strada Statale 226;
sud/est con altra unità immobiliare Civ. 4 di Fascia di Carlo;
sud/ovest con distacco su area esterna;
nord/ovest con distacco su area esterna.

-- appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni: Comune di Torriglia (GE), Foglio 103, Particella 332, Qualità seminativo, Classe 2, Superficie are 03 – ca 40, Reddito Dominicale € 1.32, Reddito Agrario € 1.32;

Confini:

strada vicinale e mappali 331 - 337 tutti del Foglio 103.

-- appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni: Comune di Torriglia (GE), Foglio 106, Particella 697, Qualità prato, Classe 3, Superficie ca 57, Reddito Dominicale € 1.32, Reddito Agrario € 1.32;

Confini:

mappali 696 – 272 – 698 tutti del Foglio 103.

La tipologia dell'immobile non consente la suddivisione in lotti autonomi.

2) sommaria descrizione del bene (vedere documentazione fotografica) :

L'immobile in questione, costituito da porzione di edificio, fa parte di un fabbricato ante 1942, la cui struttura è in muratura portante, formata da muratura perimetrale e di spina in pietrame e laterizi pieni debitamente intonacata, da solai in struttura lignea e da una copertura a due falde in tegole con struttura in legno. La costruzione, nella sua globalità, è formata da un piano seminterrato e da numero due piani in elevazione più uno spazio sottotetto, per un totale di quattro piani fuori terra compreso il seminterrato, nello specifico l'immobile oggetto di perizia comprende il piano seminterrato, piano terreno, il piano primo ed il sottotetto.

Il fabbricato si presenta con prospetti in cattivo stato di manutenzione, le facciate principali non presentano caratteristiche particolari essendo semplici e privi di qualsiasi pregio architettonico. E' presente una parte funzionale accessoria, quale un volume tecnico in aggetto a sbalzo sul lato nord-ovest dell'edificio, ospitante le scale di collegamento fra i piani ed il locale dei servizi igienici, anch'esso adotta come copertura la medesima tipologia di tegole in laterizio della copertura principale.

L'accesso all'abitazione è indipendente ed avviene dalla porta direttamente prospiciente un piccolo spiazzo nella parte frontale dell'edificio lato strada pubblica.

Nel corpo di fabbrica è presente un altro appartamento, con tipologia simile, il cui accesso avviene con le stesse caratteristiche e con l'apertura posta di fianco all'immobile in oggetto.

Il fabbricato si trova ubicato in una zona scarsamente urbanizzata, servita da mezzi di trasporto pubblico per mezzo di autobus di linea extraurbana, sono assenti linee di grandi trasporti quali ferrovia ed accesso autostradale, che distano circa 15 Km siti nel Comune di Busalla (GE). Banche, farmacia, scuole, negozi ed attività commerciali al dettaglio sono presenti nel centro del Comune di Torriglia (GE), distante circa 8 Km.. Malgrado il sito sia posto su una direttrice pubblica di non grande scorrimento di traffico (Strada Statale 226) sussistono difficoltà di posteggio pubblico.

L'appartamento si sviluppa in verticale su più piani, formato da: cantina al piano seminterrato, ingresso e cucina al piano terra; due camere e locale bagno al piano primo; ripostiglio nel sottotetto, altezza interna della parte abitativa pari a mt. 2,80.

Dotazioni ed impianti:

- impianto elettrico, non a norma, parzialmente sotto traccia con interruttore differenziale magnetotermico, assenza di citofono (è presente unicamente campanello ad azionamento elettrico posto in esterno a lato della porta di ingresso);
- assenza totale di impianto di riscaldamento;
- porta d'accesso all'immobile con singola serratura non di tipo blindato;

I serramenti sono in legno di scarsa qualità con vetro singolo ed in pessimo stato conservativo, le persiane sono in legno, in alcuni varchi finestra, si presentano con ante mancanti ed in ogni caso sono in condizioni di degrado avanzato e segnati dalle intemperie. La finestra del locale igienico, anch'esso in legno e vetro singolo, ha come oscurante del semplice tavolato inchiodato e non è apribile se non tramite la rimozione.

All'interno mancano le porte d'accesso ai vari locali.

L'appartamento, abbandonato durante una fase intermedia di manutenzione, si presenta nel suo insieme in cattive condizioni, imputabile al fatto di non essere abitato da tempo e quindi di versare in conseguenti condizioni di abbandono (come da documentazione fotografica), con finiture di tipo modesto o mancanti e si rende necessario, al fine di renderlo abitabile, di un intervento di manutenzione che ne comprenda tutte le sue parti.

Calcolo superfici:

SUPERFICI NETTE

piano seminterrato:

cantina mq. 17,60

piano terra:

ingresso mq. 12,45

cucina “ 9,80

piano primo:

camera 1 “ 11,40

camera 2 “ 10,25

servizio igienico “ 3,00

sottotetto:

locale di sgombero “ 22,55

SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA:

piano seminterrato = mq. 25,00

piano terra = mq. 32,00

piano primo = mq. 32,00

vano scale = mq. 8,85

totale abitazione = mq. 72,85

locale di sgombero = mq. 32,00

terreni di proprietà = mq. 397,00

CALCOLO SUPERFICIE VIRTUALE

mq. $(25,00 \times 0,30 + 72,85 \times 1,00 + 32,00 \times 0,10 + 397 \times 0,10)$:

Totale Superficie Virtuale MQ. 123,25

Le finiture interne dei singoli locali, sono le seguenti:

Ingresso:

Pavimento in mattonelle contenenti parti di marmo, pareti, prive di zoccolo battiscopa, intonacate e tinteggiate con idropittura, soffitto in perline di legno verniciato.

Cucina :

Pavimento in mattonelle cementizie contenenti resti lapidei, rivestimento con piastrelle in ceramica fino ad altezza pari a circa 1,50 mt, pareti intonacate e soffitto in perline di legno verniciato.

Vano scale :

Pavimento del pianerottolo di partenza in quadrotti cementizi e all'arrivo in ceramica, scala in materiale ligneo con le pedate rivestite in linoleum. Pareti e soffitti intonacati tinteggiati con idropittura.

Locale Bagno :

Pareti con rivestimento per la sua totale altezza pari a circa mt. 2,35 in piastrelle di bicottura, pavimento in piastrelle di ceramica, mancano gli apparecchi sanitari (sono presenti gli stessi non installati ma stoccati all'interno di una camera in attesa del loro posizionamento durante i lavori di manutenzione), soffitto tinteggiato in stato altamente degradato.

Camera 1:

Mancanza del pavimento (in quanto asportato), rimane a vista il tavolato facente parte del pacchetto strutturale del solaio ligneo, pareti intonacate e tinteggiate con idropittura, assenza di zoccolo battiscopa, soffitto, al cui interno è presente la botola di accesso al locale di sgombero nel sottotetto, in perline di legno verniciato.

Camera 2:

Pavimento in legno, pareti intonacate e parzialmente rivestite in perline di legno verniciato, le rimanenti tinteggiate con idropittura, zoccolo battiscopa in legno, soffitto in perline di legno verniciato.

3) lo stato di possesso del bene con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

L'immobile e gli appezzamenti di terreno risultano attualmente di proprietà esclusiva del Sig.

L'immobile, al momento del sopralluogo, non risulta occupato.

Non risultano contratti di locazione verso terzi e pertanto l'appartamento deve ritenersi nel possesso dell'esecutato.

4) 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 vincoli connessi con il suo carattere storico artistico

Non risultano vincoli sulla tutela del patrimonio storico architettonico o vincoli

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: stato di conservazione generale, finiture interne ed esterne del fabbricato e dei singoli locali dell'immobile, accessori, impianti, posizione, esposizione, accessibilità, qualità della zona, servizi ecc..

STIMA DELL'IMMOBILE

Tenendo conto di quanto sopra, comparando con quanto riscontrato in sede di indagine di mercato, quotazioni OMI e quant'altro ritenuto utile possa incidere sulla valutazione, viste le condizioni di degrado in cui versa l'immobile, lo scrivente stima quanto segue:

Superficie Virtuale mq. 123,25 x € /mq. 490,00 = € 60.392,50

arrotondato **€ 60.500,000**

(EURO sessantamilacinquecento/00)

CONCLUSIONE:

Effettuati i necessari accertamenti, rilievi, fotografie, 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. Perona Giuseppe

Genova, 18/02/2013

In allegato:
visure storiche catastali;
stralci P.R.G.;
planimetrie stato di fatto;
estratti di mappa;
materiale fotografico;
copia verbale di ricognizione (SO.VE.MO.).

