

tArch. 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° 74/2018)**

*PROCEDURA PROMOSSA DA:*

*ITALFONDIARIO SPA*  
*AVV. Giovanni Battista Balbi*

*CREDITORE INTERVENUTO*

*CONTRO*

*XXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX*

*CONVENUTO*

*VALORE STIMATO EURO 68.000,00*  
*(EURO sessantottomila/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. Roberto Bonino in data 09/04/2018, con giuramento di rito in data 19/04/2018 quale perito estimatore dell'immobile pignorato, sito in Genova (GE), Via Antonio Pellegrini, 6 int. 10 scala B, di cui a Catasto Urbano di Genova (GE), sez. SAM, foglio 38, particella 211, sub. 34, 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.

#### **provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria;**

Il sottoscritto provvedeva ad avvisare, a mezzo raccomandata R/R in data 04/05/2018, la parte convenuta, dell'inizio delle operazioni peritali per il giorno 16/05/2018 alle ore 10.00. Si dava altresì comunicazione al Legale della parte ricorrente tramite messaggio di posta elettronica.

L'esecutato ritirava la raccomandata, preso contatto con la parte il tutto veniva confermato ed in tale giorno lo scrivente poteva accedere nell'unità immobiliare alla presenza del Sig.XXXX XXXXX , in qualità di proprietario, potendo così effettuare i rilievi e le indagini necessarie per la compilazione della richiesta stima che sarà più avanti riportata, nel prosieguo della presente memoria. Alla seduta peritale è inoltre presente il collaboratore dello scrivente, Arch. Ciro D'Amico, quale collaboratore e Certificatore abilitato.

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

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

- unità immobiliare sita in Genova (GE) – posto al piano secondo, identificata in Toponomastica Comunale col civ. 6 di Via Antonio Pellegrini, interno 10 scala B;
- Identificazione catastale dell'immobile al NCEU (vedi visura allegata):  
Comune di Genova (GE), sezione SAM, Foglio 38, Particella 211, sub. 34, Cat. A/4, Cl. 4, Consistenza 4 vani, Rendita catastale di Euro 289,22.

Confini dell'immobile:

- a Nord con cortile comune e vano scale;
- a Est con unità abitativa int. 8 scala A;
- a Sud con distacco su Via Pellegrini;
- a Ovest unità abitativa int. 9 scala B;

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

##### **2) sommaria descrizione del bene:**

L'immobile in questione è costituito da un appartamento di civile abitazione sito al piano secondo in condominio.

Il fabbricato, di costruzione risalente alla fine degli anni sessanta, struttura in muratura portante e solai in struttura mista, costituito da sei piani fuori terra, si trova ubicato in una zona periferica



rispetto al centro della città di Genova (GE), posto a Ponente nella Delegazione di Rivarolo, in un'area densamente urbanizzata, risulta servita da mezzi di trasporto, così come molte attività commerciali sono presenti in zone limitrofe attigue, quali banche, farmacie, e attività commerciali al dettaglio poste nelle vicinanze del quartiere ove ubicato l'immobile. Nell'area è presente posteggio pubblico. Il tratto di strada di locazione dello stabile termina senza collegamenti diretti su altre strade pubbliche. Il fabbricato si presenta con prospetti in appena sufficiente stato conservativo, le facciate principali sono lineari senza nessun pregio architettonico, i prospetti sono in ogni caso caratterizzati dalla presenza di balconi scoperti con balaustre in muratura che si estendono su tutti i fronti principali dell'edificio in tutti i piani, non sono presenti rilievi decorativi.

Gli interni sono serviti da due scale distinte, scala A e scala B, Il portone principale, a doppia entrata, è formato da intelaiatura in lega con ante vetrate, l'atrio, di discreta fattura, ha pavimentazione in tozzetti de marmo ed è presente un rivestimento parziale delle pareti (lambrino) anch'esso in materiale lapideo. Il caseggiato è dotato di impianto ascensore unicamente nell'androne della scala "A", mentre la scala "B" ne è sprovvisto. L'accesso alla scala "B" è consentito da un passaggio attraverso un cortile posto all'interno fra le due ali dell'edificio. Il vano scale, così come i ballatoi di comunicazione interne ai piani hanno pavimentazione in mattonelle di gres di colore rosso, mentre le parti poste di fronte agli accessi agli immobili sono in graniglia di marmo, non è presente lambrino alle pareti le quali sono solamente tinteggiate.

L'appartamento, posto al secondo piano, è dotato di:

- impianto citofonico con apriporta elettrico;
- l'impianto elettrico, sfilabile sotto traccia con interruttore differenziale magnetotermico, non è dotato di certificazione;
- impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con calderina del tipo a tiraggio forzato con elementi riscaldanti siti nei vari vani;
- porta caposcala di tipo blindato;

I serramenti sono in alluminio con vetrocamera, porte interne in legno compensato.

L'appartamento si presenta, nel suo insieme, in sufficienti/discrete condizioni (come da documentazione fotografica), ed è formato da: zona ingresso ed un corridoio a forma di "elle", il quale funge da disimpegno e consente l'accesso ai vari locali, quali, cucina, bagno, e due camere. Completa la proprietà un balcone posto nella parte sud-est, della lunghezza comprendente due vani (cucina e camera), l'accesso al medesimo è consentita unicamente dal vano cucina. Altezza interna pari a mt. 3,10.

Le superfici nette, sono qui di seguito riportate:

ingresso	mq.	3,23
corridoio	"	6,88
bagno	"	4,75
cucina	"	10,48
stanza 1	"	15,48
stanza 2	"	<u>12,00</u>
totale sup. netta	mq.	52,82

balcone scoperto " 6,10

**SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA** (calcolata con l'applicazione di coefficienti di destinazione alle pertinenze)

mq.  $65,00 + (6,10 \times 0,50) = \text{mq. } 68,05 = \text{arr.to } \mathbf{mq. } 68,00$

Le finiture interne dei singoli locali, sono le seguenti:



**Ingresso:**

Pavimento in gres porcellanato, zoccolo battiscopa in ardesia, pareti e soffitto tinteggiato con idropittura lavabile.

**Corridoio:**

Pavimento in gres porcellanato, zoccolo battiscopa in ardesia, pareti e soffitto tinteggiato con idropittura lavabile.

**Bagno:**

Pavimentazione in gres, rivestimento fino ad altezza pari a circa mt. 2,20 in piastrelle di bicottura, apparecchi sanitari in ceramica bianca, è presente un piatto doccia con box a porta unica in alluminio/cristallo e fianco a parete in muratura, non è presente il bidet.

**Cucina :**

Pavimento in gres porcellanato, non è presente lo zoccolo battiscopa, pareti e soffitti tinteggiati con idropittura lavabile.

**Camere da letto:**

Pavimento in gres, zoccolo battiscopa in ardesia, pareti e soffitti tinteggiato con idropittura.

**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 risulta attualmente di proprietà esclusiva dei Sig.ri: XXXXX XXXXX (propr. ½) e XXXX XXXX XXXX (propr. 1/2).

Al momento del sopralluogo, l'immobile è occupato dall'esecutato con la rispettiva famiglia (coniugi più figlio), tutti ivi residenti. Non risultano contratti di locazione verso terzi e pertanto l'immobile deve ritenersi nel possesso dell'Esecutata.

**4) 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 vincoli connessi con il suo carattere storico artistico**

Non risultano a carico dell'immobile vincoli di carattere idrogeologico.

- Al momento della redazione della perizia, risultano i seguenti oneri di natura condominiale: residuo per gestione straordinaria fondo cassa per un importo di Euro 204,30, scadenza del 25/10/2017;

- Gestione ordinaria non quantificabile in quanto in corso con scadenze a partire dal 05/06/2018.

**5) l'esistenza di formalita' vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

Trascrizioni, Iscrizioni ed Annotazioni:

– ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, data 11/01/2018 numero di repertorio XXXXX/XXXX; a favore XXXX XXXX XXX., contro soggetto In. 1: XXXXX XXXXX per quota ½ – soggetto n. 2: XXXXX XXXXX XXXXX Il credito per il quale si è proceduto ammonta ad Euro 73.692,92 oltre oneri e successive.

**6) la verifica della regolarita' edilizia e urbanistica del bene nonche' l'esistenza della dichiarazione di agibilita' dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalle vigenti normative**

Il fabbricato è stato edificato nel periodo di fine anni sessanta prima anni settanta, da ricerca



telematica degli Atti, non è stato possibile risalire all'agibilità relativa al civico 6 di Via Antonio Pellegrini, sempre con ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova (GE), non risultano presentazioni e/o richieste di autorizzazioni di carattere edilizio ascrivibile all'immobile. Nel PUC vigente ricade nella zona BB-RQ, non è presente Vincolo Paesaggistico.

In sede di sopralluogo, in riferimento all'elaborato grafico agli Atti presso L'ufficio del Catasto Urbano, sono emerse difformità, le stesse sono relative alla distribuzione degli spazi interni (vedi planimetria stato di fatto allegata).

**f) 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 altresì la valutazione della sola quota indivisa.**

A giudizio dello scrivente, per la tipologia dell'immobile, la propria consistenza e la dovuta osservanza alle vigenti normative dei vari Regolamenti non si ritiene divisibile.

### **STIMA DELL'IMMOBILE**

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 dell'immobile, accessori, impianti, posizione, esposizione, accessibilità, qualità della zona, servizi ecc., nonché la tipologia dello stesso ed il suo grado di fruibilità e accesso.

Nel processo di valutazione, si è provveduto alla determinazione della superficie commerciale attribuendo un coefficiente di destinazione pari a 1,00 per l'abitazione e di 0,50 per la pertinenza del balcone scoperto;

superficie totale mq. 63,00

### **STIMA DELL'IMMOBILE**

Tenendo conto di quanto sopra, comparando con quanto riscontrato in sede di indagine di mercato e tramite quotazioni OMI, che individuano in una forbice valutazionale, per immobili destinati ad abitazione civile assimilabile all'oggetto di stima, compresa fra € 1.150,00 e € 1.700,00, valutato quant'altro ritenuto utile possa incidere sulla valutazione, viste le condizioni globali dell'immobile, lo scrivente stima quanto segue:

Superficie lorda mq. 68,00 x €/mq. 1.000,00 = **€ 68.000,00**  
(EURO sessantottomila/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 Giudice, rimanendo a completa disposizione, con osservanza si segna.

**IN FEDE**  
**Arch. Perona Giuseppe**



Genova, 05/06/2018



In allegato:  
visura catastale;  
stralci cartografici;  
planimetria catastale;  
planimetria stato di fatto;  
materiale fotografico;  
certificato di residenza;  
lettera R/R sopralluogo;  
attestato di prestazione energetica;  
verbale di sopralluogo.

