

STEFANO DI SCALA ARCHITETTO

TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI
(N. R.G. 14/2016)

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXXXXX XXXXXX
(AVV. XXXXXX XXXXXX)

(CREDITORE PROCEDENTE)

CONTRO

XXXXXX XXXXXX

(DEBITORE ESECUTATO)

VALORE STIMATO : EURO (132.000, 00)

IL TECNICO



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. Parentini Mirko, in data 10/02/2016 (ALLEG.1), quale perito estimatore dell'immobile pignorato, sito nel Comune di Genova Via F.P.Michetti Civ. 2/2, conseguentemente al giuramento di rito ed al relativo incarico (ALLEG.2) 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, la documentazione dell'Agenzia del Territorio (ALLEG.3) e la documentazione comunale (ALLEG.4). Per quanto sopra, l'immobile risulta attualmente di proprietà per una quota pari a 1/1 del Sig. xxxxxx xxxxxx a seguito di acquisto effettuato dai Sig.ri xxxxxx xxxxxx e xxxxxx xxx con atto di c/v datato 10/05/ 2010 Rep. N°xxxx/xxxx, rogito Notaio xxxxxx xxxxxx, trascritto a Genova in data 11/05/2010 al N° xxxxx/xxxxxx (come meglio specificato nella certificazione notarile ALLEG. 3). Precedentemente, i Sig.ri xxxxxx xxxxxx e xxxxx xxxxx in regime di comunione legale dei beni, avevano acquistato l'immobile oggetto della presente stima dal Sig. xxxxxx xxxxxx con atto di c/v datato 11/07/ 2005 Rep. N°xxxx/xxxx, rogito Notaio xxxxxx xxxxxx, trascritto a Genova in data 19/07/2005 al N° xxxx/xxxxxx. Successivamente i Sig.ri xxxxxx xxxxxx e xxxxx xxxxxx con atto datato 03/08/ 2005 Rep. N°xxxxx/xxxx, rogito Notaio xxxxxx xxxxxx hanno stipulato convenzione di separazione dei beni.

Con atto datato 03/08/ 2005 Rep. N°xxxxx/xxx, rogito Notaio xxxxxx xxxxxx, trascritto a Genova in data 04/08/2005 al N° xxxxx/xxxxxx, la Sig.ra xxxxx xxxxx, riservandosi il diritto di abitazione vita natural durante, ha ceduto l'immobile per la quota pari ad ½ al Sig. xxxxxx xxxxxx (come meglio specificato nella certificazione notarile ALLEG. 3). Il convenuto risulta residente insieme alla madre xxxxxx xxxxxx ed al padre xxxxxx xxxxxx, nel Comune di Genova, Via F.P.Michetti Civ. 2/2 (ALLEG.6).

Il sottoscritto provvedeva ad avvisare, a mezzo raccomandata R/R n° 15068238876-0 (ALLEG.5) in data 09/03/2016, la parte ricorrente e quella convenuta dell'inizio



delle operazioni peritali per il giorno 21/03/2016, ore 10.30. In tale data ed ora, lo scrivente, poteva 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 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° 2 int. 2, è ubicato al primo piano di un fabbricato ante 1942, costituito da un piano seminterrato, un piano terra adibito ad attività commerciale e da un primo piano adibito ad abitazione per un totale di numero due unità abitative.

Il fabbricato confina partendo da nord e proseguendo in senso orario, con :

- passaggio condominiale;
- Via Francesco Paolo Michetti;
- Via Gabriele Rossetti;
- marciapiede verso Rivo Priaruggia;
- parcheggio di proprietà di terzi.

L'immobile, sito nel Comune di Genova, risulta iscritto all' Ufficio Provinciale di Genova- Territorio Servizi Catastali Sez. QUA, Foglio N° 7, Particella N° 109, Sub. 3, Cat. A/4, Cl.6, 5.5 vani, rendita catastale € 653,32 (ALLEG.3);

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

L'immobile, oggetto della presente memoria, è inserito al primo piano di un edificio presumibilmente dei primi anni del novecento, ubicato in zona periferica (Quarto), costituito da una struttura portante formata da muri perimetrali in pietra di cm. 60, muri di spina in pietra intonacati di spessore 25 cm, solai in legno rinforzati con getto in cls e griglia elettrosaldata, tramezze interne divisorie in mattoni forati debitamente intonacate di spessore 10 cm.. La tramezza divisoria appartamento/ vano scala ha uno spessore di cm. 20. L'unità immobiliare è formata da un ingresso-soggiorno, due stanze, disimpegno, dispensa, locale bagno, cucina e da un terrazzo a livello. Sul terrazzo condominiale, è ubicato un locale ripostiglio di proprietà. L'altezza dell'appartamento è di m. 3.00, l'ingresso ha una superficie netta di mq. 14,71, il disimpegno di mq.1,99, il ripostiglio di mq 1,52, la cucina di mq. 12,54, il locale bagno di mq. 7,09, la stanza (5) di mq 14,90, la stanza (6) di mq 12.04, il terrazzo a livello mq 30 ed il locale ripostiglio ubicato sulla copertura condominiale mq 9.

L'immobile è dotato dell'impianto citofonico con apriporta elettrico, dell'impianto



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

La copertura del fabbricato è piana a terrazzo con guaina impermeabile a vista in pessime condizioni di manutenzione (è priva di pavimentazione e/o guaina ardesiata di finitura).

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

Il portone dell'edificio è in vetro/metallo, il pavimento dell'atrio è in ardesia, le pareti ed il soffitto risultano tinteggiate con pittura lavabile.

Il pavimento del vano scala è in ardesia, il soffitto e le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

I gradini della scala sono in ardesia, la zoccolatura è tinteggiata a smalto, la ringhiera è in ferro verniciato. Il fabbricato non è dotato di ascensore.

Finiture Appartamento

Ingresso, disimpegno, dispensa e stanze: pavimento e zocchetto battiscopa in laminato tipo parquet, pareti e soffitti tinteggiati con pittura lavabile. Il soffitto è caratterizzato da una controsoffittatura in cartongesso.

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

Bagno: pavimento in piastrelle gres, pareti caratterizzate da un rivestimento in piastrelle di gres con porzioni restanti e soffitto tinteggiate con pittura lavabile. E' dotato dei seguenti apparecchi sanitari : w.c.,bidet, lavabo, vasca 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 BUONE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, MENTRE I PROSPETTI E LA COPERTURA DEL FABBRICATO, NECESSITEREBBERO RISPETTIVAMENTE DEL RIFACIMENTO PARZIALE DELL'INTONACO E DELLA TINTEGGIATURA E (DOPO UN ATTENTO CONTROLLO DELLE GUAINA) DEL RIFACIMENTO DELLA PAVIMENTAZIONE E/O FINITURA CON GUAINA ARDESIATA .

L'IMMOBILE PUR ESSENDO UBICATO IN UN CONTESTO DI ZONA RESIDENZIALE, RISULTA CLASSIFICATO DAL CATASTO FABBRICATI A4 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 del Sig.xxxxxx xxxxxx per una quota pari a 1/1.

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 del Sig.xxxxxx xxxxxx per una quota pari a 1/1.

Attualmente risulta occupato dai genitori : xxxxxxx xxxxxx e xxxxxxx xxxxxx.

Non risultano contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

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 verificati 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, risulta sottoposta a tutela dei beni paesaggistici D.Lgs. N° 42/2004 – art. 136 ex Legge 1497/39 lettera a e b.

Essendo il fabbricato caratterizzato da due sole unità immobiliari dotate entrambe di riscaldamento autonomo, ne consegue che le spese da sostenere, potranno essere prevalentemente di carattere straordinario. Non essendoci l'amministratore condominiale, il proprietario dell'unità immobiliare si divide con il proprietario dell' unità attigua, gli eventuali costi per la realizzazione dei lavori ordinari e



straordinari.

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 certificazione notarile ALLEG. 3, si evince che sull'immobile oggetto della presente relazione, di proprietà del Sig. xxxxxx xxxxxx, risultano l'esistenza delle seguenti formalità :

ISCRIZIONI

- ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario della durata di venti anni, eseguita in data 11 Maggio 2010 ai nn.ri xxxxx/xxxxx a favore del xxxxxxxx per azioni, con sede in xxxxxxxx, xxxxxxxx, per complessivi Euro xxxxx, 00 (capitale € xxxxxx,00 + tassi interesse e spese € xxxxxx, 00) ;

TRASCRIZIONI

- verbale di pignoramento immobili trascritto a Genova in data 17 Luglio 2014 ai nn.ri xxxx/xxxx a favore della xxxxxxxxxxxxxx – Cassa di xxxxxxxxxxxxxxxx, con sede in xxxx;
- verbale di pignoramento immobili trascritto a Genova in data 15 Gennaio 2016 ai nn.ri xxxx/xxx a favore della xxxxxx , con sede a xxx, xxxxx;

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 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 verificarsi 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.

Il fabbricato, è stato costruito presumibilmente nei primi anni del novecento e da indagini effettuate presso l'Ufficio Servizio Edilizia Privata di Genova, non risulta



depositato nessun progetto originale di costruzione (fabbricato ante 1942), decreto di abitabilità (fabbricato ante 1934), 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 Riqualificazione Urbanistica Residenziale AR-UR; l'area in oggetto è sottoposta a tutela dei beni paesaggistici D.Lgs. N° 42/2004 – art. 136 ex Legge 1497/39 lettera a e b. L'edificio è in area sismica appartenente alla zona 4 della Classificazione sismica del territorio comunale D.G.R 1362 del 19/11/2010. Per quanto riguarda il Piano di Bacino – Ambito 14, trovasi in zona di suscettività al dissesto molto bassa PG0 ed in zona di rischio geologico lieve o trascurabile R0; Secondo il PTCP trovasi nel Tessuto Urbano TU disciplinato dall'art. 38 delle norme di attuazione. Sono ammessi interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, interventi di nuova costruzione per realizzazione di ampliamento volumetrico di edifici esistenti eccedente il 20% del volume geometrico esistente comportante incremento delle S.A esistente nel limite del 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle norme generali per la S.A eccedente il 20%., ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento delle S.A esistente nel limite del 20%, cambio d'uso per realizzazione parcheggi nei piani fondi accessibili carrabilmente, parcheggi a raso o interrati ed interventi di sistemazione degli spazi liberi. Il tutto come meglio indicato nell'ALLEG 4.

Dal sopralluogo eseguito in loco, si è potuto accertare la conformità dell'immobile, rispetto alla piantina catastale.

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

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

APPARTAMENTO

Superficie commerciale mq. 90 x €/mq 1350,00	€ 121.500, 00
Terrazzo a livello mq 30 x coeff.0,20 x €/mq 1350,00	“ 8.100, 00
Locale ripostiglio a corpo	“ 2.000, 00
TOT.	€ 131.600, 00
Arr.to per eccesso	€ 132.000, 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, 16/04/16

ALLEGATI:

- 1) Nomina del Tribunale;**
- 2) Verbale di giuramento;**
- 3) Visura storica, piantina catastale, certificazione notarile, certificazioni Agenzia del Territorio;**
- 4) Documentazione comunale;**
- 5) Lettera avviso data sopralluogo;**
- 6) Certificato di residenza;**
- 7) Documentazione fotografica;**
- 8) Certificazione Energetica;**
- 9) Lettera xxxxxxxxx**

