

STUDIO TECNICO CORTINOIS

Dott. Ing. Marco Cortinois
e-mail: studio@cortinoismarco.191.it

Dott. Ing. Stefano Cortinois
e-mail: stefano.cortinois@gmail.com

Tribunale di Genova
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.E. 180/2014

Rinvio

* * *

18.11.2014

G.E. Dr.ssa Paola Zampieri

Nella procedura esecutiva promossa da:

ITALFONDIARIO S.P.A.

PROCEDENTE

Avv.

Piero Negro

contro

ESECUTATO

Atto di pignoramento immobiliare nell'interesse della Banca Intesa Sanpaolo e per essa della Società procedente del 25.02.2014 rep. 595 trascritto il 04.04.2014 RG 7845, RP 6209, caduto sull'intera proprietà del seguente immobile:

"appartamento in Genova via Walter Fillak 116/7 censito al NCEU al Sez. Riv. Foglio 35, mapp. 482, sub 9, Cat. A/4, vani 5,5".

PROCEDENTE

- **Italfondiaro SpA** con sede in Roma via Carucci 131, (P.IVA: 00880671003), domiciliata presso l'avv. Piero Negro con studio in Genova Viale Padre Santo 5/11A.

ESECUTATO

- [redacted] nato in [redacted] il [redacted] residente in Genova [redacted]

Relazione di Perizia d'Ufficio

Il sottoscritto dr. ing. Marco Cortinois, libero professionista con studio in Genova, via L. Lanfranchi 1/7A, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n° 4419 ed inserito nell'Elenco dei Periti del Tribunale della medesima città, è stato nominato esperto per la stima dell'immobile pignorato nel giudizio di esecuzione in epigrafe dall'Ill.mo G.E. dr.ssa Paola Zampieri con Decreto del 01.06.2014 **Allegato 1**.

Nell'udienza del 13.06.2014 il Giudice ha posto allo scrivente il quesito di rito riportato nel Verbale di giuramento **Allegato 2** che qui si richiama integralmente.

Il Giudice ha fissato per i successivi incombeni l'udienza del 18.11.2014 alle ore 9,00 come risulta dal Decreto prima detto.

Lo scrivente ha quindi inviato preavviso di sopralluogo con lettera raccomandata A.R. del 17.06.2014 indirizzata all'esecutato e per conoscenza alla Banca procedente **Allegato 3** indicando l'accesso per il giorno 02.07.2014 alle ore 15,00.

In tale occasione lo scrivente ha effettuato un sopralluogo nell'immobile pignorato per i necessari accertamenti tecnici e rilievi alla presenza dell'esecutato.

Raccolti i documenti e le informazioni necessarie presso gli uffici competenti, effettuato il sopralluogo lo scrivente espone quanto segue.

Documentazione in atti

Il fascicolo del procedimento comprende le seguenti principali documentazioni.

- Contratto di mutuo 28.06.2006 rogito notaio Biglia fra Banca Intesa e [REDACTED] e [REDACTED] con costituzione a garanzia dell'immobile in oggetto.
- Atto di precetto del 14.01.2014 di Italfondario contro [REDACTED] e contro [REDACTED] per il pagamento di € 142.688,30 e conseguenti.
- Atto di pignoramento del 27.02.2014 di Italfondario sull'immobile in oggetto contro [REDACTED].
- Nota di iscrizione a ruolo del 09.04.2014, ricorrente Intesa San Paolo, resistente [REDACTED].
- Istanza di vendita del 09.04.2014 di Italfondario per la vendita dell'immobile pignorato.
- Certificazione notarile del 19.05.2014 a firma dr.ssa G.M. Vitrano di Palermo.
- Documentazione catastale.

La documentazione esaminata ai fini della stesura della presente relazione risulta completa.

1. Identificazione dell'immobile

In Comune di Genova, delegazione di Rivarolo, nella casa segnata con il civico n° 116 di via Walter Fillak, appartamento distinto con l'interno n° 7 posto al quarto piano, della consistenza catastale di 4,5 vani, composto da: ampio locale

uso ingresso-soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e n. 2 camere;

- fra le coerenze da est ed in senso orario: muri perimetrali su via Walter Fillak, coperture del c.n. 114 di detta via, muri perimetrali su cortile, alloggio int. 8 e vano scale;
- censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione RIV, Foglio 35, mapp. 1054 (già 482), sub 9, ZC4, Cat. A/4, Cl. 4, vani 4,5, RC 278,89, via Walter Fillak 116, piano 4° in capo all'esecutato [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà.

La rappresentazione grafica della piantina catastale dell'appartamento allegata è sostanzialmente conforme.

L'immobile è così meglio individuato:

Allegato 4: fotografie satellitari della zona e del caseggiato

Allegato 5: planimetria toponomastica

Allegato 6: planimetria catastale

Allegato 7: visura catastale storica

2. Descrizione sommaria dell'immobile

Zona periferica in Valpolcevera nel quartiere compreso fra le località di Sampierdarena e Rivarolo comodamente raggiungibile tramite la viabilità principale di fondovalle caratterizzata da intenso traffico e difficoltà di parcheggio. Nelle vicinanze la fermata capolinea della metropolitana cittadina.

Quartiere caratterizzato da insediamenti abitativi ad alta densità prevalentemente di tipo economico popolare risalenti alla prima metà del secolo scorso. L'appartamento in oggetto è posto al quarto piano di un fabbricato tipo popolare privo di ascensore edificato negli anni '30 in sufficienti condizioni di manutenzione generale.

L'unità presenta finiture di tipo corrente in buone condizioni manutentive, è sufficientemente illuminato, ed è composto da un ampio ingresso – soggiorno con affaccio su via Walter Fillak, cucina, bagno, ripostiglio, una camera su detta via e una camera sul retro. L'impianto di riscaldamento è autonomo con calderina a gas da mantenere, occorre una revisione degli impianti e un aggiornamento delle finiture. Lo stato attuale dell'immobile risulta dalle fotografie allegate in calce posizionate nella relativa planimetria **Allegato 8**.

Fotografie nn. 1+3: prospetti del fabbricato su via
Walter Fillak

Fotografia n. 4+8: portone e vano scale del c.n. 116

Fotografie nn. 9-10: ingresso - soggiorno

Fotografia n. 11-12: camere

Fotografie n. 13: cucina

Fotografia n. 14: gabinetto

La superficie lorda dell'appartamento risulta di circa mq 75,
l'altezza interna è di circa 2,70 metri.

La superficie tratta graficamente dalla planimetria catastale riportata in scala (**Allegato 6**) non è stata rilevata sul posto e risulta sommariamente indicativa. Le valutazioni che seguono saranno comunque effettuate a corpo e non a misura.

3 - PROPRIETA' E STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta di proprietà intera dell'esecutato [REDACTED] [REDACTED] in forza di scrittura privata di vendita del 28.06.2006 autenticata dal Notaio Piero Biglia, trascritta il 25.07.2006 n° 38331/23052 come risulta dalla relazione notarile rilasciata il 19.05.2014 dalla dr.ssa Giulia Messina Vitrano Allegato 9.

L'appartamento è occupato dall'esecutato [REDACTED] che vi risiede.

4 - PRESENZA DI VINCOLI E FORMALITA'

Dalla relazione notarile rilasciata dalla dr.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone Allegato 9 alla data del 19.05.2014 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli.

- Iscrizione n° 34050/8038 del 01.12.2000 per atto di mutuo notaio Griffo del 23.11.2000 a favore di **Sanpaolo IMI**.
- Iscrizione n° 38332/9196 del 25.07.2006 per atto di mutuo notaio Biglia del 28.06.2006 a favore di **Banca Intesa** contro l'esecutato.

* * *

* * *

- Trascrizione n° 7845/6209 del 04.04.2014 per pignoramento n° 595 del 25.02.2014 a favore di **Intesa Sanpaolo** contro l'esecutato.

Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente

Non risultano vincoli di tipo ambientale o urbanistico specifico sull'immobile, per quanto emerge dagli atti non risultano domande giudiziali, l'immobile è di piena proprietà dell'esecutato.

In **Allegato 10** si riporta una dichiarazione del geom. Giorgio Malatesta Amministratore pro-tempore del Condominio di via Walter Fillak 116 dalla quale risulta che il debito per spese condominiali relative all'appartamento in oggetto è attualmente di totali € **8.639,46**.

5 - REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato di via Walter Fillak edificato nella prima metà del secolo scorso non è dotato del decreto di Abitabilità.

Presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova è depositato il seguente provvedimento in sanatoria riprodotto in **Allegato 11**.

- Attestazione di avvenuta regolarizzazione di opere abusive S.A. 3539 Prot. 334 del 17.02.1992 oggetto di istanza di Sanatoria artt. 31 e segg. L. 47/85 Prot. C/3244 del 15.01.1986 relativa all'appartamento in Genova via Walter Fillak 116/7.

STUDIO TECNICO CORTINOIS

Dott. Ing. Marco Cortinois

Dott. Ing. Stefano Cortinois

La distribuzione interna dell'alloggio è sostanzialmente conforme alla piantina catastale in scala 1:200 Allegato 6 risalente al 03.12.1985, epoca dell'istanza di sanatoria prima detta. Non essendo intervenute modifiche alla consistenza, alla destinazione d'uso e alla distribuzione, la regolarità edilizia dell'immobile può dirsi rispettata.

In Allegato 12 si riporta la Certificazione energetica ACE relativa all'unità immobiliare in oggetto redatta dal tecnico abilitato ing. Cortinois Stefano in forza della quale l'appartamento risulta di classe G.

6 - STIMA DELL'IMMOBILE

La stima sommaria dell'immobile pignorato viene compiuta a corpo e non a misura.

A titolo informativo si espone di seguito una valutazione sintetica per confronto noti i prezzi medi unitari per appartamenti liberi in condizioni normali applicati in zona.

Per quanto si rileva dalle quotazioni immobiliari aggiornate dell'Agenzia del Territorio Allegato 13, i prezzi unitari per gli immobili di tipo economico simili in zona per condizioni normali variano da €/mq 1.050 ad €/mq 1.500.

Visto il piccolo taglio commerciale dell'immobile, tenuto conto delle sue caratteristiche generali e specifiche di cui si è relazionato, e dello stato di occupazione da parte dell'esecutato, si ipotizza per confronto in via prudenziale il

STUDIO TECNICO CORTINOIS

Dott. Ing. Marco Cortinois

Dott. Ing. Stefano Cortinois

prezzo unitario di €/mq 1.200 applicato alla superficie commerciale lorda indicativa di circa mq 75, per cui:
mq 75 x €/mq 1.200 = € 90.000.

Il richiesto valore di stima dell'appartamento in oggetto, a corpo e non a misura, nel suo stato attuale, inteso privo di gravami, è indicato sommariamente pari a:

€ 90.000

(novantamilaeuro)

Con quanto relazionato il sottoscritto ritiene di aver fornito risposte ai quesiti, quanto più esaurienti possibile e rimane a disposizione per ogni ulteriore possibile chiarimento in merito.

Genova, 29.09.2014

Allegati

1. *Nomina esperto per la stima*
2. *Verbale di giuramento*
3. *Avviso di sopralluogo*
4. *Fotografie satellitari della zona*
5. *Planimetria toponomastica*
6. *Piantina catastale*
7. *Visura catastale*
8. *Planimetria posizionamento foto*
9. *Certificazione notarile*
10. *Dichiarazione Amministrazione Condominio*
11. *Comunicazione di Sanatoria*
12. *Attestato di Certificazione Energetica*

STUDIO TECNICO CORTINOIS

Dott. Ing. Marco Cortinois

Dott. Ing. Stefano Cortinois

13. *Quotazioni Immobiliari O.M.I.*

N° *14 Fotografie.*

