

**STUDIO TECNICO CORTINOIS**

**Dott. Ing. Marco Cortinois**

Cell. 349.2599219

e-mail: [marco.cortinois@gmail.com](mailto:marco.cortinois@gmail.com)

**Dott. Ing. Stefano Cortinois**

Cell. 348.5928604

e-mail: [stefano.cortinois@gmail.com](mailto:stefano.cortinois@gmail.com)

**Tribunale di Genova**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
***G.E. Dr. Roberto BONINO***

Nella procedura esecutiva promossa da:

R.E.  
261/2015  
Rinvio  
24.11.2015  
08.03.2016

[REDACTED]

**PROCEDENTE**

Avv. [REDACTED]

*contro*

[REDACTED]

**ESECUTATO**

Atto di pignoramento immobiliare nell'interesse del [REDACTED]  
precedente del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto il [REDACTED] RG  
[REDACTED], RP [REDACTED], caduto sulla proprietà intera del complesso  
immobiliare oltre descritto.

\* \* \*

**PROCEDENTE**

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (P.IVA: [REDACTED]),  
in persona [REDACTED] geom. [REDACTED]  
domiciliato presso lo studio dell'avv. [REDACTED]  
[REDACTED].

**ESECUTATO**

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nato a  
[REDACTED] ivi residente in [REDACTED]

\* \* \*  
\* \* \*



STUDIO TECNICO CORTINOIS  
VIA LUIGI LANFRANCONI, civ. 1 int. 7A sc.A  
16121 GENOVA  
TEL. 010.562208 - FAX 010.5530369  
C.F. / P.I. 02289150993



## *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 degli immobili pignorati nel giudizio di esecuzione in epigrafe dall'Ill.mo G.E. dr. Roberto Bonino con Decreto del 24.07.2015 **Allegato 1**.

Il Giudice ha fissato data del 03.09.2015 per il giuramento poi differito al 10.09.2015 su istanza dello scrivente **Allegato 2**, ed ha posto il quesito di rito riportato nel Decreto prima detto che qui si richiama integralmente.

Il Giudice ha quindi fissato per i successivi incombeni l'udienza del 24.11.2015, rinviata all'udienza del 08.03.2016 a seguito di istanza motivata di proroga termini dello scrivente **Allegato 3**.

Previa comunicazione A.R. **Allegato 4** inviata all'esecutato e per conoscenza al [REDACTED] in data 30.09.2015 lo scrivente ha effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili pignorati poi seguito da altri sopralluoghi nelle date 16.10.2015 e 02.11.2015 per i necessari accertamenti tecnici e rilievi.

Raccolti i documenti e le informazioni necessarie relativi ai diversi cespiti immobiliari presso gli uffici competenti, effettuati gli accessi, lo scrivente espone quanto segue.

### **1. PREMESSE**

Il fascicolo del procedimento comprende le seguenti principali



documentazioni.

- In data [REDACTED] ricorso per decreto ingiuntivo del [REDACTED] precedente contro [REDACTED].
- In data [REDACTED] Atto di precetto in forza di decreto ingiuntivo del [REDACTED] precedente contro [REDACTED].
- In data [REDACTED] Atto di pignoramento immobiliare per il [REDACTED] contro l'esecutato [REDACTED] sul complesso immobiliare oggetto della presente stima per il credito di € 7.040,10.
- In data [REDACTED] istanza di vendita dei beni pignorati nella procedura in oggetto.
- In data [REDACTED] ricorso per intervento del medesimo [REDACTED] nella procedura esecutiva in oggetto per l'ulteriore credito di € 19.783,73.
- In data [REDACTED] avviso ai creditori del pignoramento caduto sugli immobili in oggetto.
- Visure catastali e certificati ipotecari sugli immobili oggetto.

Non risulta disponibile la relazione notarile.

## 2. FORMAZIONE DEI LOTTI

Oggetto di esecuzione sono due appartamenti all'ultimo piano dello stesso fabbricato, due autorimesse nel piano fondi del medesimo, un posto auto esterno adiacente ancora allo stesso fabbricato e due cantine al piano fondi in altro fabbricato fronte stante il primo così individuati:



Lotto 1 – Appartamento int. 12 del cn. 1130 di C.so Europa

Lotto 2 – Appartamento int. 13 del cn. 1130 di C.so Europa

Lotto 3 – Box n. 1 del cn. 1130 di C.so Europa

Lotto 4 – Box n. 2 del cn. 1130 di C.so Europa

Lotto 5 – Cantina n. 8 del cn. 1122 di C.so Europa

Lotto 6 – Cantina n. 9 del cn. 1122 di C.so Europa

Lotto 7 – Posto auto n. 20 nei distacchi di detti civici

Dagli atti di provenienza non risultano vincoli di pertinenzialità, i singoli cespiti verranno pertanto considerati separatamente in n° 7 lotti. Tuttavia trattandosi di appartamenti di tipo civile-signorile e di ampio taglio in zona caratterizzata da carenza di posteggi, lo scrivente suggerisce di accorpare i diversi immobili in modo da rispondere meglio al possibile interesse dei partecipanti alla vendita secondo il seguente criterio.

Primo compendio. Appartamento di maggior pregio (Lotto 1), autorimessa di minore dimensione (Lotto 3), posto auto esterno (Lotto 7) ed una cantina (Lotto 5).

Secondo compendio. Appartamento sul retro del caseggiato (Lotto 2), autorimessa di maggiore dimensione (Lotto 4) ed una cantina (Lotto 6).

### **3. PRESENZA DI VINCOLI E FORMALITÀ**

Dalle certificazioni ipotecarie in atti risultano le seguenti formalità sugli immobili in oggetto. Le singole formalità verranno in seguito



richiamate in relazione ai singoli lotti.

- **Trascrizioni**

- a. Verbale di pignoramento immobili del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto il [REDACTED], RG [REDACTED], RP [REDACTED] a favore del [REDACTED] (su tutti gli immobili in oggetto).
- b. Atto di compravendita del [REDACTED] rogito notaio [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto il [REDACTED], RG [REDACTED], RP [REDACTED] (per il solo posto auto F5, m. 2250, sub 15) a favore di [REDACTED].
- c. Atto di compravendita del [REDACTED] rogito notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto il [REDACTED], RP [REDACTED], (per tutte le altre unità immobiliari escluso il posto auto esterno) a favore di [REDACTED].

- **Iscrizioni**

- d. Ipoteca volontaria del [REDACTED] rogito notaio [REDACTED] rep. [REDACTED], iscritta il [REDACTED], RG [REDACTED], RP [REDACTED] a favore del [REDACTED] oggi [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili di cui al precedente punto "c".
- e. Ipoteca volontaria del [REDACTED] rogito notaio Riccardo Ridella rep. [REDACTED] iscritta il [REDACTED], RG [REDACTED], RP [REDACTED] a favore della [REDACTED] sull'appartamento di C.so Europa 1130 int. 13.
- f. Ipoteca esattoriale del [REDACTED] rep. [REDACTED] iscritta il [REDACTED], RG [REDACTED], RP [REDACTED] a favore di [REDACTED]



sull'autorimessa c.n. 1128 int. 2.

- g. Ipoteca esattoriale del [REDACTED] rep. [REDACTED] iscritta il [REDACTED], RG [REDACTED], RP [REDACTED] a favore di [REDACTED] sull'appartamento di C.so Europa 1130 int. 13.
- h. Ipoteca volontaria rogito notaio [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] iscritta il [REDACTED] RG [REDACTED], RP [REDACTED] a favore del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sull'appartamento di c.so Europa 1130 int. 13.
- i. Ipoteca volontaria rogito notaio [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] iscritta il [REDACTED], RG [REDACTED], RP [REDACTED] a favore del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sull'appartamento di C.so Europa 1130 int. 13.
- j. Ipoteca legale del [REDACTED] rep. [REDACTED] iscritta il [REDACTED], RG [REDACTED], RP [REDACTED] a favore di [REDACTED] **NORD**, sulla cantina di c.so Europa 1122 n° 8, sull'appartamento di C.so Europa 1130 int. 12 e sull'autorimessa di C.so Europa 1128 int. 2.

Si espone di seguito la perizia dei singoli lotti



**LOTTO 1**

**1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE**

In Genova, località Quarto nel caseggiato indicato con il c.n. 1130 di Corso Europa, appartamento posto al piano quarto mansardato e ultimo, distinto con l'interno n° 12 composto da:

- doppio ingresso con disimpegni, ampio salone, camera, cameretta, ampia cucina, ripostigli e doppi servizi;
- fra le coerenze da nord ed in senso orario: appartamento int. 13, vano scale, ancora appartamento int. 13, muri perimetrali dell'edificio su distacco, su C.so Europa, ancora su distacco;
- censito al Catasto Fabbricati di Genova Quarto, Foglio 5, mapp. 585 (già 458), sub 13, ZC 6, Cat. A/2, Cl. 5, vani 7,5, RC 2207,85 in capo all'esecutato [REDACTED] per la proprietà intera.

La distribuzione interna dell'appartamento è difforme rispetto alla rappresentazione catastale per l'intervenuta demolizione di divisori al fine di ampliare il salone a discapito della vicina camera angolo sud – ovest e per la modifica dei disimpegni di ingresso.

L'immobile è così meglio individuato

- **Allegato 5:** fotografie satellitari della zona
- **Allegato 6:** planimetria toponomastica
- **Allegato 7:** piantina catastale originaria
- **Allegato 8:** visura catastale
- **Allegato 9:** documentazione fotografica e planimetria di riferimento.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Zona periferica residenziale a levante del centro cittadino lungo la direttrice principale di collegamento con la Riviera a monte della località di Quarto. L'appartamento è inserito in un complesso residenziale signorile edificato nei primi anni '60 cui si accede tramite un cancello ad apertura comandata composto da due edifici condominiali principali distinti con i nn. 1130 e 1122 di C.so Europa. All'interno del complesso una piazzetta di disimpegno e un accesso carrabile privato ai fondi destinati ad autorimesse. L'ambientazione è signorile, malgrado la vicinanza di C.so Europa caratterizzato da intenso traffico l'insediamento è tranquillo e riservato, le finiture delle parti comuni di buon livello in sufficienti condizioni manutentive.

L'appartamento posto all'ultimo piano mansardato ha affaccio principale a sud verso il mare tramite poggiolo e affacci laterali verso distacchi e verso monte con altri terrazzini.

Le finiture e gli impianti, in origine di stampo signorile, si presentano oggi in carenti condizioni manutentive, l'impianto di riscaldamento è scollegato dall'impianto centralizzato, i radiatori sono asportati. Lo stato attuale dell'appartamento risulta dalla documentazione fotografica **Allegato 9**, la posizione delle fotografie è indicata nella planimetria collegata:

**Fotografie nn. 1÷3** : atrio e scale condominiali

**Fotografie nn. 4-5** : disimpegni di ingresso

**Fotografia n. 6** : gabinetto con doccia





- Fotografie nn. 7÷9** : camera con affaccio laterale
- Fotografie nn. 10÷18** : grande salone con poggiosi verso mezzogiorno e verso ponente
- Fotografie nn. 19-20** : disimpegni
- Fotografia n. 21** : cameretta
- Fotografia n. 22** : altro gabinetto con doccia
- Fotografie nn. 23÷26** : ampia cucina con poggioso a levante
- Fotografia n. 27** : scale condominiali
- Fotografie nn. 28÷36** : spazi comuni interni al complesso e prospetti del c.n. 1130.

La superficie commerciale lorda dell'appartamento risulta di circa 198 mq, l'altezza indicata a catasto è di m. 3,00.

La superficie lorda tratta graficamente dalla planimetria catastale riportata in scala comprende le superfici mansardate e pro quota 30% i poggiosi. La superficie ricavata risulta sommariamente indicativa, le valutazioni che seguono saranno comunque effettuate a corpo e non a misura.

### 3. PROPRIETÀ E STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile di proprietà dell'esecutato [REDACTED] in forza di atto di compravendita del [REDACTED] rogito notaio [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto il .../.../ [REDACTED] RP [REDACTED]. L'unità è libera da persone e cose.

In **Allegato 34** si riporta copia della nota di trascrizione dell'atto ora citato.



#### 4. PRESENZA DI VINCOLI E FORMALITÀ

Dalle certificazioni ipotecarie in atti risultano le seguenti formalità sull'immobile in oggetto.

##### ➤ Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto il [REDACTED], RG [REDACTED], RP [REDACTED] a favore del [REDACTED].

##### ➤ Iscrizioni

- Ipoteca volontaria del [REDACTED] rogito notaio [REDACTED] rep. [REDACTED], iscritta il [REDACTED], RG [REDACTED], RP [REDACTED] a favore del [REDACTED] oggi [REDACTED].
- Ipoteca legale del [REDACTED] rep. [REDACTED] iscritto il [REDACTED], RG [REDACTED], RP [REDACTED] a favore di [REDACTED].

#### Formalità e vincoli a carico dell'acquirente

- Il fabbricato che comprende l'unità in oggetto è dotato di regolamento condominiale richiamato nell'atto di provenienza.
- L'atto di provenienza regola uso e proprietà delle parti e degli impianti comuni.
- L'immobile risulta gravato da irregolarità edilizie per modeste opere interne.
- L'Amministratore pro-tempore del Condominio [REDACTED] ha comunicato il saldo aggiornato di € 10.857,21 per spese



condominiali a carico dell'unità in oggetto. Come risulta dalla corrispondenza mail **Allegato 10**.

Non risultano vincoli di tipo storico-ambientale specifico sull'immobile, per quanto agli atti del procedimento non risultano domande o provvedimenti giudiziali ulteriori.

## 5. REGOLARITÀ EDILIZIA

Fabbricato condominiale edificato nei primi anni '60 dotato di Decreto di Abitabilità n° 646 del 22.04.1969.

L'unità int. 12 (unitamente all'adiacente int. 13) è oggetto di Concessione in Sanatoria ex L. 47/85 Provv. N° 20387 del 27.04.1995 per il mantenimento di opere interne e il mutamento della destinazione d'uso di parti dei sottotetti.

Rispetto alla distribuzione interna dei locali oggetto di Condono si rilevano modeste difformità interne riguardanti l'ampliamento del soggiorno a discapito della camera adiacente ed altre piccole modifiche prive di relativa pratica edilizia. La regolarizzazione può essere effettuata ai sensi della L.R. 16/08 in relazione all'epoca in cui dette modificazioni sono state eseguite.

Si riportano i seguenti documenti:

- **Allegato 11:** Estratto Decreto Abitabilità n° 646/1969
- **Allegato 12:** Concessione edilizia in Sanatoria n° 20387 del 27.04.1995 e relativi allegati grafici.

\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*



## 6. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è stato scollegato dall'impianto di riscaldamento centralizzato, i radiatori sono stati smontati. L'esecutato ha trasmesso l'Attestato di Certificazione n° 25057 del 07.04.2014 scadenza 07.04.2024 con classificazione attuale "G" **Allegato 13**.

## 7. STIMA DELL'IMMOBILE

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

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

Per quanto si rileva dalle quotazioni immobiliari aggiornate dell'Agenzia del Territorio **Allegato 14**, i prezzi unitari nella zona di Quarto per gli immobili di tipo civile in condizioni normali variano da €/mq 2.850 ad €/mq 4.100, per gli immobili di tipo signorile da €/mq 4.100 a €/mq 5.700.

Tenuto conto delle caratteristiche generali e particolari dell'immobile di cui si è relazionato, evidenziato in particolare il carente stato manutentivo, vista la sussistenza di irregolarità edilizie per opere interne, considerato anche il taglio dell'immobile superiore alla media delle richieste correnti, si ipotizza per confronto in via prudenziale il prezzo unitario minimo O.M.I. per immobili signorili di €/mq 4.100 con un abbattimento del 25% pari così ad €/mq 3.075 applicato alla superficie commerciale lorda di circa mq 198 per cui:  
 $\text{mq } 198 \times \text{€/mq } 3.075 = \text{€ } 608.850 \text{ arrotondato a } \text{€ } 610.000.$

\* \* \*



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

**€ 610.000** (*seicentodiecimilaeuro*)

\* \* \*



**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE**

In Genova, località Quarto nel caseggiato indicato con il c.n. 1130 di Corso Europa, appartamento posto al piano quarto mansardato e ultimo, distinto con l'interno n° 13 composto da:

- doppio ingresso con disimpegno, ampio salone, due camere, una cameretta, cucina, ripostigli e doppi servizi;
- fra le coerenze da sud ed in senso orario: appartamento int. 12, vano scale, vano ascensore, ancora appartamento int. 12, muri perimetrali dell'edificio su giardino annesso all'int. 1 su distacco, e su giardino annesso all'int. 2;
- censito al Catasto Fabbricati di Genova Quarto, Foglio 5, mapp. 585 (già 458), sub 14, ZC 6, Cat. A/2, Cl. 5, vani 8,0, RC 2355,04 in capo all'esecutato [REDACTED] per la proprietà intera.

La distribuzione interna dell'appartamento è sostanzialmente conforme alla rappresentazione catastale.

L'immobile è così meglio individuato

- **Allegato 5:** fotografie satellitari della zona
- **Allegato 6:** planimetria toponomastica
- **Allegato 15:** piantina catastale originaria
- **Allegato 16:** visura catastale
- **Allegato 17:** documentazione fotografica e planimetria di riferimento.

\* \* \*



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Zona periferica residenziale a levante del centro cittadino lungo la direttrice principale di collegamento con la Riviera a monte della località di Quarto. L'appartamento è inserito in un complesso residenziale signorile edificato nei primi anni '60 cui si accede tramite un cancello ad apertura comandata composto da due edifici condominiali principali distinti con i nn. 1130 e 1122 di C.so Europa. All'interno del complesso una piazzetta di disimpegno e un accesso carrabile privato ai fondi destinati ad autorimesse. L'ambientazione è signorile, malgrado la vicinanza di C.so Europa caratterizzato da intenso traffico l'insediamento è tranquillo e riservato, le finiture delle parti comuni di buon livello in sufficienti condizioni manutentive.

L'appartamento posto all'ultimo piano mansardato ha affacci laterali e verso nord.

Le finiture e gli impianti, in origine di stampo signorile, si presentano oggi in carenti condizioni manutentive, l'impianto di riscaldamento è scollegato dall'impianto centralizzato, i radiatori sono asportati. Lo stato attuale dell'appartamento risulta dalla documentazione fotografica **Allegato 17**, la posizione delle fotografie è indicata nella planimetria collegata:

**Fotografie nn. 37-38 :** vano scale e portoncini di accesso

**Fotografie nn. 39÷44 :** cucina e adiacente gabinetto con doccia; viste a ponente

**Fotografia nn. 45-46 :** cameretta e disimpegno



**Fotografie nn. 47-48 :** ampio salone

**Fotografie nn. 49-50 :** disimpegno

**Fotografie nn. 51÷53 :** camera

**Fotografia n. 54 :** altro gabinetto con vasca

**Fotografie nn. 55÷57 :** altra cameretta con vista a levante

La superficie commerciale lorda dell'appartamento risulta di circa 200 mq, l'altezza indicata a catasto è di m. 3,00.

La superficie lorda tratta graficamente dalla planimetria catastale riportata in scala comprende le superfici mansardate e pro quota 30% i poggiosi. La superficie ricavata risulta sommariamente indicativa, le valutazioni che seguono saranno comunque effettuate a corpo e non a misura.

### 3. PROPRIETÀ E STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile di proprietà dell'esecutato [REDACTED] in forza di atto di compravendita del [REDACTED] rogito notaio [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto il .../.../ [REDACTED] RP [REDACTED]. L'unità è a disposizione dell'esecutato ed è occupata da arredi.

In **Allegato 34** si riporta copia della nota di trascrizione dell'atto ora citato.

### 4. PRESENZA DI VINCOLI E FORMALITÀ

Dalle certificazioni ipotecarie in atti risultano le seguenti formalità sull'immobile in oggetto.

#### ➤ **Trascrizioni**

- Verbale di pignoramento immobili del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto il [REDACTED], RG [REDACTED], RP [REDACTED] a favore del





████████████████████.

### ➤ Iscrizioni

- Ipoteca volontaria del ██████████ rogito notaio ██████████ ██████████ rep. ██████████, iscritta il ██████████, RG ██████████, RP ██████████ a favore del ██████████ oggi ██████████ ██████████.
- Ipoteca volontaria del ██████████ rogito notaio ██████████ ██████████ rep. ██████████ iscritta il ██████████, RG ██████████, RP ██████████ ██████████.
- Ipoteca esattoriale del ██████████ rep. ██████████ iscritta il ██████████, RG ██████████, RP ██████████ a favore di ██████████.
- Ipoteca volontaria rogito notaio ██████████ del ██████████ rep. ██████████ iscritta il ██████████, RG ██████████, RP ██████████ a favore del ██████████ ██████████ ██████████.
- Ipoteca volontaria rogito notaio ██████████ del ██████████ rep. ██████████ iscritta il ██████████, RG ██████████, RP ██████████ a favore del ██████████ ██████████ ██████████.

### Formalità e vincoli a carico dell'acquirente

- Il fabbricato che comprende l'unità in oggetto è dotato di regolamento condominiale richiamato nell'atto di provenienza.
- L'atto di provenienza regola uso e proprietà delle parti e degli impianti comuni.
- L'Amministratore pro-tempore del Condominio dr. ██████████ ha comunicato il saldo aggiornato di € 17.837,52 per spese



condominiali a carico dell'unità in oggetto. Come risulta dalla corrispondenza mail **Allegato 10**.

Non risultano vincoli di tipo storico-ambientale specifico sull'immobile, per quanto agli atti del procedimento non risultano domande o provvedimenti giudiziali ulteriori.

## 5. REGOLARITÀ EDILIZIA

Fabbricato condominiale edificato nei primi anni '60 dotato di Decreto di Abitabilità n° 646 del 22.04.1969.

L'unità int. 13 (unitamente all'adiacente int. 12) è oggetto di Concessione in Sanatoria ex L. 47/85 Provv. N° 20387 del 27.04.1995 per il mantenimento di opere interne e il mutamento della destinazione d'uso di parti dei sottotetti.

La distribuzione interna dell'alloggio è sostanzialmente conforme alla piantina catastale e alla planimetria oggetto della Concessione in Sanatoria.

Si riportano i seguenti documenti:

- **Allegato 11:** Estratto Decreto Abitabilità n° 646/1969
- **Allegato 12:** Concessione edilizia in Sanatoria n° 20387 del 27.04.1995 e relativi allegati grafici.

## 6. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è stato scollegato dall'impianto di riscaldamento centralizzato, i radiatori sono stati smontati. L'esecutato ha trasmesso l'Attestato di Certificazione n° 25058 del 07.04.2014 scadenza 07.04.2024 con classificazione attuale "G" **Allegato 18**.

\* \* \*



## 7. STIMA DELL'IMMOBILE

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

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

Per quanto si rileva dalle quotazioni immobiliari aggiornate dell'Agenzia del Territorio **Allegato 14**, i prezzi unitari nella zona di Quarto per gli immobili di tipo civile in condizioni normali variano da €/mq 2.850 ad €/mq 4.100, per gli immobili di tipo signorile da €/mq 4.100 a €/mq 5.700.

Tenuto conto delle caratteristiche generali e particolari dell'immobile di cui si è relazionato, evidenziato in particolare il carente stato manutentivo, l'esposizione sul retro del fabbricato, considerato anche il taglio dell'immobile superiore alla media delle richieste correnti, si ipotizza per confronto in via prudenziale il prezzo unitario minimo O.M.I. per immobili signorili di €/mq 4.100 con un abbattimento del 30% pari così ad €/mq 2.870 applicato alla superficie commerciale lorda di circa mq 200 per cui:

$\text{mq } 200 \times \text{€/mq } 2.870 = \text{€ } 574.000 \text{ arrotondato a } \text{€ } 570.000.$

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

**€ 570.000**

*(cinquecentosettantamila euro)*

\* \* \*



**LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE**

In Genova, località Quarto nei fondi del caseggiato civico n° 1130 di c.so Europa, indicati catastalmente con il c.n. 1128 dello stesso corso, autorimessa distinta con l'int. 1, fra le coerenze da nord ed in senso orario::

- corsia di accesso ai fondi, muro perimetrale esterno, box n° 2, spazio di manovra;
- censito al Catasto Fabbricati di Genova Quarto, Foglio 5, mapp. 585 (già 458), sub 16, ZC 6, Cat. C/6, Cl. 3, mq 24, RC 319,79 in capo all'esecutato [REDACTED] per la proprietà intera.

La distribuzione interna del box è sostanzialmente conforme alla piantina catastale.

L'immobile è così meglio individuato

- **Allegato 5:** fotografie satellitari della zona
- **Allegato 6:** planimetria toponomastica
- **Allegato 19:** piantina catastale
- **Allegato 20:** visura catastale
- **Allegato 21:** documentazione fotografica

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE**

Nei fondi di un edificio residenziale di caratteristiche signorili, in contesto riservato, ampio box comodamente accessibile a mezzo di breve viabilità interna al complesso e agevoli spazi di manovra.

Superficie catastale: mq 24.



### 3. PROPRIETÀ E STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile di proprietà dell'esecutato [REDACTED] in forza di atto di compravendita del [REDACTED] rogito notaio [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto il .../.../ [REDACTED] RP [REDACTED]. L'unità è libera da persone e cose.

In **Allegato 34** si riporta copia della nota di trascrizione dell'atto ora citato.

### 4. PRESENZA DI VINCOLI E FORMALITÀ

Dalle certificazioni ipotecarie in atti risultano le seguenti formalità sull'immobile in oggetto.

#### ➤ Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto il [REDACTED], RG [REDACTED], RP [REDACTED] a favore del [REDACTED].

#### ➤ Iscrizioni

- Ipoteca volontaria del [REDACTED] rogito notaio [REDACTED] rep. [REDACTED], iscritta il [REDACTED], RG [REDACTED], RP [REDACTED] a favore del [REDACTED] oggi [REDACTED].

#### Formalità e vincoli a carico dell'acquirente

- Il fabbricato che comprende l'unità in oggetto è dotato di regolamento condominiale richiamato nell'atto di provenienza.
- L'atto di provenienza regola uso e proprietà delle parti e degli impianti comuni.



- L'Amministratore pro-tempore del Condominio dr. [REDACTED] ha comunicato il saldo aggiornato di € 1.650,20 per spese condominiali a carico dell'unità in oggetto. Come risulta dalla corrispondenza mail **Allegato 10**.

Non risultano vincoli di tipo storico-ambientale specifico sull'immobile, per quanto agli atti del procedimento non risultano domande o provvedimenti giudiziari ulteriori.

#### 5. REGOLARITÀ EDILIZIA

Fabbricato condominiale edificato nei primi anni '60 dotato di Decreto di Abitabilità n° 646 del 22.04.1969.

La distribuzione interna del box è sostanzialmente conforme alla piantina catastale **Allegato 19**.

Il Decreto di Abitabilità (estratto) è riportato in **Allegato 11**.

#### 6. STIMA DELL'IMMOBILE

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

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

Per quanto si rileva dalle quotazioni immobiliari aggiornate dall'Agenzia del Territorio **Allegato 14** i prezzi unitari per box in zona variano tra 2.300÷3.400 €/mq, si assume per confronto il prezzo minimo di €/mq 2.300 ridotto prudenzialmente del 25%, per cui

mq 24 x €/mq 1.725 = 41.400, arrotondato a 40.000.



Il valore di stima del box in oggetto a corpo e non a misura nel suo stato attuale, inteso privo di gravami è indicato pari a:

**€ 40.000**

*(quarantamilaeuro)*



**LOTTO 4****1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE**

In Genova, località Quarto nei fondi del caseggiato civico n° 1130 di c.so Europa, indicati catastalmente con il c.n. 1128 dello stesso corso, autorimessa distinta con l'int. 2, fra le coerenze da nord ed in senso orario::

- muri perimetrali esterni su due lati, box n° 3, spazio di manovra, box n° 1;
- censito al Catasto Fabbricati di Genova Quarto, Foglio 5, mapp. 585 (già 458), sub 17, ZC 6, Cat. C/6, Cl. 3, mq 48, RC 639,58 in capo all'esecutato [REDACTED] per la proprietà intera.

La distribuzione interna del box è sostanzialmente conforme alla piantina catastale.

L'immobile è così meglio individuato

- **Allegato 5:** fotografie satellitari della zona
- **Allegato 6:** planimetria toponomastica
- **Allegato 22:** piantina catastale
- **Allegato 23:** visura catastale
- **Allegato 24:** documentazione fotografica

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE**

Nei fondi di un edificio residenziale di caratteristiche signorili, in contesto riservato, ampio box comodamente accessibile a mezzo di breve viabilità privata interna al complesso e agevoli spazi di manovra.





Superficie catastale: mq 48.

### 3. PROPRIETÀ E STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile di proprietà dell'esecutato [REDACTED] in forza di atto di compravendita del [REDACTED] rogito notaio [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto il .../.../ [REDACTED] RP [REDACTED]. L'unità è a disposizione dell'esecutato, parzialmente occupata da arredi e oggetti.

In **Allegato 34** si riporta copia della nota di trascrizione dell'atto ora citato.

### 4. PRESENZA DI VINCOLI E FORMALITÀ

Dalle certificazioni ipotecarie in atti risultano le seguenti formalità sull'immobile in oggetto.

#### • Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto il [REDACTED], RG [REDACTED], RP [REDACTED] a favore del [REDACTED].

#### • Iscrizioni

- Ipoteca volontaria del [REDACTED] rogito notaio [REDACTED] rep. [REDACTED], iscritta il [REDACTED], RG [REDACTED], RP [REDACTED] a favore del [REDACTED] oggi [REDACTED].
- Ipoteca esattoriale del [REDACTED] rep. [REDACTED] iscritta il [REDACTED], RG [REDACTED], RP [REDACTED] a favore di [REDACTED].
- Ipoteca legale del [REDACTED] rep. [REDACTED] iscritta il [REDACTED], RG [REDACTED], RP [REDACTED] a favore di [REDACTED].



### Formalità e vincoli a carico dell'acquirente

- Il fabbricato che comprende l'unità in oggetto è dotato di regolamento condominiale richiamato nell'atto di provenienza.
- L'atto di provenienza regola uso e proprietà delle parti e degli impianti comuni.
- L'Amministratore pro-tempore del Condominio dr. [REDACTED] ha comunicato il saldo aggiornato di € **2.925,99** per spese condominiali a carico dell'unità in oggetto. Come risulta dalla corrispondenza mail **Allegato 10**.

Non risultano vincoli di tipo storico-ambientale specifico sull'immobile, per quanto agli atti del procedimento non risultano domande o provvedimenti giudiziari ulteriori.

### 5. REGOLARITÀ EDILIZIA

Fabbricato condominiale edificato nei primi anni '60 dotato di Decreto di Abitabilità n° 646 del 22.04.1969.

La distribuzione interna del box è sostanzialmente conforme alla piantina catastale **Allegato 22**.

Il Decreto di Abitabilità (estratto) è riportato in **Allegato 11**.

*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*



## 6. STIMA DELL'IMMOBILE

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

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

Per quanto si rileva dalle quotazioni immobiliari aggiornate dall'Agenzia del Territorio **Allegato 14** i prezzi unitari per box in zona variano tra 2.300÷3.400 €/mq, si assume per confronto il prezzo minimo di €/mq 2.300 ridotto prudenzialmente del 30% a tener conto del taglio del box superiore alla media, per cui mq 48 x €/mq 1610 = 77.280, arrotondato a 75.000.

Il valore di stima del box in oggetto a corpo e non a misura nel suo stato attuale, inteso privo di gravami è indicato pari a:

**€ 75.000**

*(settantacinquemilaeuro)*



**LOTTO 5****1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE**

In Genova, località Quarto nei fondi del caseggiato distinto con il civico n° 1122 di c.so Europa, cantina distinta con l'int. 8, fra le coerenze da nord ed in senso orario::

- cantina n° 7, intercapedine, cantina n° 9, corridoio comune;
- censita al Catasto Fabbricati di Genova Quarto, Foglio 5, mapp. 584 (già 450), sub 23, ZC 6, Cat. C/2, Cl. 3, mq 17, RC 122,92 in capo all'esecutato [REDACTED] per la proprietà intera. (N.B.: la superficie catastale non corrisponde).

La distribuzione interna della cantina è sostanzialmente conforme alla piantina catastale (fuori scala).

L'immobile è così meglio individuato

- **Allegato 5:** fotografie satellitari della zona
- **Allegato 6:** planimetria toponomastica
- **Allegato 25:** piantina catastale
- **Allegato 26:** visura catastale
- **Allegato 29:** documentazione fotografica

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE**

Nei fondi di un edificio residenziale di caratteristiche signorili, in contesto riservato, cantina accessibile dall'atrio condominiale tramite ripida scala interna e disimpegno comune.

Superficie: mq 4 circa.

\* \* \*  
\* \* \*



**3. PROPRIETÀ E STATO DI OCCUPAZIONE**

Immobile di proprietà dell'esecutato [redacted] in forza di atto di compravendita del [redacted] rogito notaio [redacted] rep. [redacted] trascritto il .../.../ [redacted] RP [redacted]. L'unità è a disposizione dell'esecutato occupata da arredi e oggetti.

In **Allegato 34** si riporta copia della nota di trascrizione dell'atto ora citato.

**4. PRESENZA DI VINCOLI E FORMALITÀ**

Dalle certificazioni ipotecarie in atti risultano le seguenti formalità sull'immobile in oggetto.

➤ **Trascrizioni**

- Verbale di pignoramento immobili del [redacted] rep. [redacted] trascritto il [redacted], RG [redacted], RP [redacted] a favore del [redacted]

➤ **Iscrizioni**

- Ipoteca volontaria del [redacted] rogito notaio [redacted] rep. [redacted], iscritta il [redacted], RG [redacted], RP [redacted] a favore del [redacted] oggi [redacted].
- Ipoteca legale del [redacted] rep. [redacted] / [redacted] iscritta il [redacted], RG [redacted], RP [redacted] a favore di [redacted].

\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*



### Formalità e vincoli a carico dell'acquirente

- Il fabbricato che comprende l'unità in oggetto è dotato di regolamento condominiale richiamato nell'atto di provenienza.
- L'atto di provenienza regola uso e proprietà delle parti e degli impianti comuni.
- L'Amministratore pro-tempore del Condominio dr. [REDACTED] ha comunicato il saldo aggiornato di € 436,30 per spese condominiali a carico dell'unità in oggetto. Come risulta dalla corrispondenza mail **Allegato 10**.

Non risultano vincoli di tipo storico-ambientale specifico sull'immobile, per quanto agli atti del procedimento non risultano domande o provvedimenti giudiziari ulteriori.

### 5. REGOLARITÀ EDILIZIA

Fabbricato condominiale edificato nei primi anni '60 dotato di Decreto di Abitabilità n° 2289 del 12.12.1967.

La distribuzione interna della cantina è sostanzialmente conforme alla piantina catastale **Allegato 25** (fuori scala).

Il Decreto di Abitabilità (estratto) è riportato in **Allegato 30**.

*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*



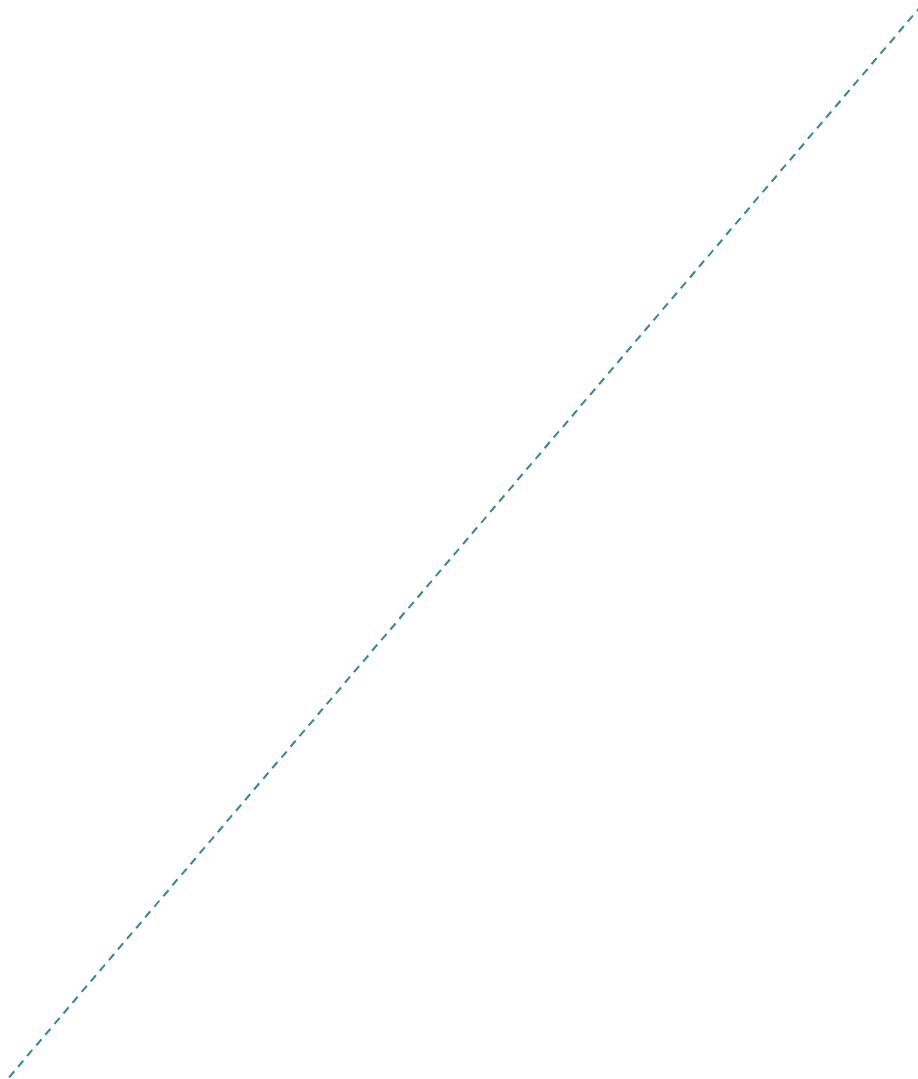
## 6. STIMA DELL'IMMOBILE

La stima dell'immobile pignorato viene compiuta a corpo e non a misura viste le caratteristiche generali del fabbricato, la posizione e l'accessibilità.

Il valore di stima della cantina in oggetto a corpo e non a misura nel suo stato attuale, inteso privo di gravami è indicato pari a:

**€ 6.000**

*(seimilaeuro)*



**LOTTO 6****1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE**

In Genova, località Quarto nei fondi del caseggiato distinto con il civico n° 1122 di c.so Europa, cantina distinta con l'int. 9, fra le coerenze da nord ed in senso orario:

- cantina n° 8, intercapedine esterna, intercapedine interna corridoio comune;
- censita al Catasto Fabbricati di Genova Quarto, Foglio 5, mapp. 584 (già 450), sub 24, ZC 6, Cat. C/2, Cl. 3, mq 17, RC 122,92 in capo all'esecutato [REDACTED] per la proprietà intera. (N.B.: la superficie catastale non corrisponde).

La distribuzione interna della cantina è sostanzialmente conforme alla piantina catastale (fuori scala).

L'immobile è così meglio individuato

- **Allegato 5:** fotografie satellitari della zona
- **Allegato 6:** planimetria toponomastica
- **Allegato 27:** piantina catastale
- **Allegato 28:** visura catastale
- **Allegato 29:** documentazione fotografica

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE**

Nei fondi di un edificio residenziale di caratteristiche signorili, in contesto riservato, cantina accessibile dall'atrio condominiale tramite ripida scala interna e disimpegno comune.

Superficie catastale: mq 4 circa.

\* \* \*





### 3. PROPRIETÀ E STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile di proprietà dell'esecutato [REDACTED] in forza di atto di compravendita del [REDACTED] rogito notaio [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto il .../.../ [REDACTED] RP [REDACTED]. L'unità è a disposizione dell'esecutato occupata da arredi e oggetti.

In **Allegato 34** si riporta copia della nota di trascrizione dell'atto ora citato.

### 4. PRESENZA DI VINCOLI E FORMALITÀ

Dalle certificazioni ipotecarie in atti risultano le seguenti formalità sull'immobile in oggetto.

#### ➤ Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto il [REDACTED], RG [REDACTED], RP [REDACTED] a favore del [REDACTED].

#### ➤ Iscrizioni

- Ipoteca volontaria del [REDACTED] rogito notaio [REDACTED] rep. [REDACTED], iscritta il [REDACTED], RG [REDACTED], RP [REDACTED] a favore del [REDACTED] oggi [REDACTED].

#### Formalità e vincoli a carico dell'acquirente

- Il fabbricato che comprende l'unità in oggetto è dotato di regolamento condominiale richiamato nell'atto di provenienza.
- L'atto di provenienza regola uso e proprietà delle parti e degli impianti comuni.



- L'Amministratore pro-tempore del Condominio dr. [REDACTED] ha comunicato il saldo aggiornato di € 415,30 per spese condominiali a carico dell'unità in oggetto. Come risulta dalla corrispondenza mail **Allegato 10**.

Non risultano vincoli di tipo storico-ambientale specifico sull'immobile, per quanto agli atti del procedimento non risultano domande o provvedimenti giudiziali ulteriori.

#### 5. REGOLARITÀ EDILIZIA

Fabbricato condominiale edificato nei primi anni '60 dotato di Decreto di Abitabilità n° 2289 del 12.12.1967.

La distribuzione interna della cantina è sostanzialmente conforme alla piantina catastale **Allegato 27** (fuori scala).

Il Decreto di Abitabilità (estratto) è riportato in **Allegato 30**.

#### 6. STIMA DELL'IMMOBILE

La stima dell'immobile pignorato viene compiuta a corpo e non a misura viste le caratteristiche generali del fabbricato, la posizione e l'accessibilità.

Il valore di stima della cantina in oggetto a corpo e non a misura nel suo stato attuale, inteso privo di gravami è indicato pari a:

**€ 6.000**

*(seimilaeuro)*

\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*



**LOTTO 7****1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE**

In Genova, località Quarto, nei distacchi sul retro del fabbricato distinto con il c.n. 1130 di Corso Europa, posto auto con accesso da viabilità privata distinto con il n° 20, fra le coerenze da nord ed in senso orario:

- strada di accesso ai fondi del c.n. 1130 di C.so Europa, posto auto n° 19, muro esterno di detto civico;
- censito al Catasto Fabbricati di Genova Quarto, Foglio 5, mapp. 2250, sub 15, ZC 6, Cat. C/6, Cl. 2, mq 11, RC 125,55 in capo all'esecutato [REDACTED] per la proprietà intera.

La distribuzione del posto auto è sostanzialmente conforme alla piantina catastale.

L'immobile è così meglio individuato

- **Allegato 5:** fotografie satellitari della zona
- **Allegato 6:** planimetria toponomastica
- **Allegato 31:** piantina catastale
- **Allegato 32:** visura catastale
- **Allegato 33:** documentazione fotografica

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE**

Nei distacchi di un edificio residenziale di caratteristiche signorili, in contesto riservato, posto auto con posto moto comodamente accessibile a mezzo di viabilità interna privata al complesso e agevoli spazi di manovra.



Superficie catastale: mq 11.

### 3. PROPRIETÀ E STATO DI OCCUPAZIONE

Atto di compravendita del [REDACTED] rogito notaio [REDACTED]  
rep. [REDACTED] trascritto il [REDACTED] RG [REDACTED], RP [REDACTED] a  
favore di [REDACTED].

### 4. PRESENZA DI VINCOLI E FORMALITÀ

Dalle certificazioni ipotecarie in atti risultano le seguenti formalità  
sull'immobile in oggetto.

#### ➤ Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili del [REDACTED] rep. [REDACTED]  
trascritto il [REDACTED], RG [REDACTED], RP [REDACTED] a favore del  
[REDACTED].

#### ➤ Iscrizioni

Non risultano iscrizioni.

#### Formalità e vincoli a carico dell'acquirente

- Il fabbricato che comprende l'unità in oggetto è dotato di  
regolamento condominiale richiamato nell'atto di  
provenienza.
- L'atto di provenienza regola uso e proprietà delle parti e  
degli impianti comuni.

Non risultano spese condominiali.

Non risultano vincoli di tipo storico-ambientale specifico  
sull'immobile, per quanto agli atti del procedimento non risultano  
domande o provvedimenti giudiziari ulteriori.

\* \* \*



**5. STIMA DELL'IMMOBILE**

La stima dell'immobile pignorato viene compiuta a corpo e non a misura viste le caratteristiche di posizione e accessibilità.

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

Per quanto si rileva dalle quotazioni immobiliari aggiornate dall'Agenzia del Territorio **Allegato 14** i prezzi unitari per posti auto scoperti in zona variano tra 1.950÷2.800 €/mq, si assume per confronto il prezzo minimo di €/mq 1.950, prudenzialmente ridotto del 25%, per cui:

mq 11 x €/mq 1.460 = 16.060, arrotondato a 16.000.

Il valore di stima del posto auto in oggetto a corpo e non a misura nel suo stato attuale, inteso privo di gravami è indicato pari a:

**€ 16.000**

*(sedicimila euro)*

\* \* \*

**RIEPILOGO VALUTAZIONI**

Primo compendio				
Lotto	destinazione	indirizzo	civ.	€
1	Appartamento	C.so Europa	1130 int. 12	610.000
3	Box	C.so Europa	1130 n° 1	40.000
5	Cantina	C.so Europa	1122 n° 8	6.000
7	Posto auto distacchi		n° 20	16.000
<b>Valore di mercato complessivo</b>				<b>672.000</b>

Secondo compendio				
Lotto	destinazione	indirizzo	civ.	€
2	Appartamento	C.so Europa	1130 int. 13	570.000
4	Box	C.so Europa	1130 n° 2	75.000
6	Cantina	C.so Europa	1122 n° 9	6.000
<b>Valore di mercato complessivo</b>				<b>651.000</b>



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, 18.01.2016

***Allegati***

1. *Decreto di nomina*
2. *Ordinanza differimento udienza*
3. *Istanza di proroga deposito perizia*
4. *Avviso di sopralluogo*
5. *Fotografie satellitari*
6. *Planimetria toponomastica*

**LOTTO 1**

7. *Piantina catastale*
8. *Visura catastale*
9. *Documentazione fotografica*
10. *Comunicazioni spese condominiali*
11. *Decreto Agibilità (estratto)*
12. *Pratica Concessione in Sanatoria*
13. *Attestato ACE*
14. *Quotazioni immobiliari O.M.I.*

**LOTTO 2**

15. *Piantina catastale*
16. *Visura catastale*
17. *Documentazione fotografica*
18. *Attestato ACE*



**LOTTO 3**

- 19. *Piantina catastale*
- 20. *Visura catastale*
- 21. *Documentazione fotografica*

**LOTTO 4**

- 22. *Piantina catastale*
- 23. *Visura catastale*
- 24. *Documentazione fotografica*

**LOTTI 5-6**

- 25. *Piantina catastale int. 8*
- 26. *Visura catastale int. 8*
- 27. *Piantina catastale int. 9*
- 28. *Visura catastale int. 9*
- 29. *Documentazione fotografica*
- 30. *Decreto Agibilità (estratto)*

**LOTTO 7**

- 31. *Piantina catastale*
- 32. *Visura catastale*
- 33. *Documentazione fotografica*
- \* \* \*
- 34. *Atto di provenienza 27.07.1972*

