

STUDIO TECNICO CORTINOIS

Dott. Ing. Marco Cortinois

Cell. 349.2599219

e-mail: marco.cortinois@gmail.com

Dott. Ing. Stefano Cortinois

Cell. 348.5928604

e-mail: stefano.cortinois@gmail.com

Tribunale di Genova

R.E. 208/2013

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Rinvio

G.E. Dr. Daniele Bianchi

20.07.2016

Nella procedura esecutiva promossa da:

09.11.2016

COND. VIA VICENZA 2-4 E VICO STALLO 1

PROCEDENTE

contro

ESECUTATI

Atto di pignoramento immobiliare nell'interesse del Condominio
precedente del 22.03.2013 rep. 2322/13 trascritto il 16.05.2013
RG 14418, RP 10335, caduto sull'intera proprietà
dell'appartamento in Genova Vico Stallo civ. 1 interno 2, iscritto
al Catasto Fabbricati di Genova – SAM foglio 43, mappale 198
sub 16.

* * *

PROCEDENTE

➤ **COND. VIA VICENZA 2-4 E VICO STALLO 1 (C.F.: 80064580105), in
persona dell'amministratore pro-tempore
domiciliato**

* * *

--- --- ---



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

ESECUTATI***Relazione di Perizia d'Ufficio***

Il sottoscritto dr. ing. Marco Cortinois, libero professionista con studio in Genova, via L. Lanfranconi 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. Daniele Bianchi con Decreto del 07.04.2016 **Allegato 1**.

Il 27.04.2016, prestato giuramento di rito presso la Cancelleria, il Giudice ha posto allo scrivente il quesito **Allegato 2** che qui si richiama integralmente, il Giudice ha fissato per i successivi *incombenti l'udienza del 20.07.2016 come risulta dal medesimo* atto, poi rinviata al 09.11.2016 pendente il deposito della presente perizia.

Lo scrivente ha quindi inviato preavviso di sopralluogo per il 13.05.2016 ore 15,00 con lettera raccomandata A.R. del 03.05.2016 indirizzata agli esecutati e per conoscenza alla precedente **Allegato 3**.

In tale data lo scrivente ha ispezionato l'immobile pignorato per i *necessari accertamenti tecnici e rilievi alla presenza di un* rappresentante degli esecutati.

Scaduti i termini per il deposito della perizia lo scrivente ha depositato l'istanza di proroga **Allegato 4**, l'udienza è stata rinviata al 09.11.2016.

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

PREMESSE

Il fascicolo del procedimento comprende le seguenti principali documentazioni in capo al procedente.

- In data 05.02.2011 ricorso per decreto ingiuntivo.
- In data 07.03.2011 atto di precetto di pagamento.
- In data 03.08.2011 atto di precetto di pagamento.
- In data 25.01.2013 atto di precetto di pagamento.
- In data 05.03.2013 atto di pignoramento immobiliare.
- In data ~~08.06.2013~~ istanza di vendita del bene pignorato.
- In data 18.06.2013 avviso ai creditori iscritti (BNL).
- In data 08.02.2016 istanza di nomina di Consulente per dare corso alle operazioni peritali..
- In data 15.03.2016 ricorso per intervento di EQUITALIA NORD.
- In data 12.07.2016 deposito intervento BNL.
- Visure ipo-catastali sull'immobile pignorato.

La documentazione esaminata ai fini della stesura della presente relazione risulta esaustiva. Non è disponibile la relazione notarile.

--- --- ---
--- --- ---

1 - Identificazione dell'immobile

In Genova, quartiere di Sampierdarena, nella casa segnata con i civici n. 2-4 di Via Vicenza e con il civico n. 1 di Vico Stallo, appartamento distinto con l'interno n°2 del civico n. 1 di Vico Stallo posto al piano primo, della consistenza catastale di 6,5 vani, composto da: sala di ingresso, disimpegno, bagno, cucina, ripostiglio, e n. 3 camere.

- fra le coerenze: muri perimetrali su Via W. Fillak e su Vico Stallo, cavedio, vano scale, appartamento int. 1;
- censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione SAM, Foglio 43, mapp. 198, sub 16, zc 3, Cat. A/3, cl. 3, vani 6.5, Sup. cat. mq 95, Rc 604,25, Via Luigi Stallo 1, piano 1°, in capo agli esecutati per la proprietà $\frac{1}{2}$ ciascuno.

La distribuzione interna dell'appartamento risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale originaria del 1940 allegata, la quale tuttavia offre una rappresentazione sommaria di tipo unifilare dell'immobile comprendente errori e correzioni a penna; in particolare non è correttamente rappresentato il muro divisorio compreso tra la cucina e il disimpegno; la stessa planimetria è stata rettificata e adeguata quale allegato alla attuale documentazione fotografica.

E' opportuna una variazione catastale DOCFA per aggiornamento grafico.

L'immobile è così meglio individuato:

Allegato 5: planimetria toponomastica

Allegato 6: planimetria catastale

Allegato 7: visure catastali

Allegato 8: documentazione fotografica e planimetria per il posizionamento delle fotografie.

2 - Descrizione sommaria dell'immobile

Zona periferica popolare nel quartiere di Sampierdarena, insediamenti abitativi in prevalenza di tipo economico anteguerra, dotazione di mezzi e servizi pubblici carente, accessibilità scomoda, difficoltà di parcheggio.

L'appartamento è posto al primo piano di un fabbricato condominiale di tipo economico costruito negli anni '30 in discrete condizioni, l'unità è dotata di finiture e impianti di tipo economico in carenti condizioni manutentive, il riscaldamento è autonomo, la luminosità è appena sufficiente dato il basso livello del piano e gli affacci laterali.

L'unità è composta da un ampio locale di ingresso, disimpegno, cucina su cavedio, ripostiglio (ex piccolo gabinetto cieco), gabinetto su cavedio e n. 3 camere. Lo stato attuale dell'immobile risulta dalle fotografie **Allegato 8** posizionate nella relativa planimetria.

Fotografie nn. 1-2 : prospetti del caseggiato

Fotografie nn. 3+5 : portone di ingresso e vano scale

Fotografie nn. 6-7 : locale di ingresso

Fotografia n. 8 : disimpegno

Fotografia n. 9-10 : camere

Fotografia n. 11 : cucina

Fotografia n. 12 : disimpegno

Fotografia n. 13 : ripostiglio

Fotografia n. 14 : gabinetto con doccia

La consistenza commerciale ai fini della stima è assimilata alla superficie catastale lorda aggiornata di mq 95. La consistenza non è stata rilevata sul posto e risulta indicativa, le valutazioni che seguono saranno comunque a corpo e non a misura.

3 - Proprietà e stato di occupazione

Il bene in oggetto risulta di piena proprietà degli esecutati per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno

in forza del seguente titolo:

- atto di vendita 18.03.2003 rogito notaio Noli di Genova, rep. 51679 registrato a Genova il 21.03.2003 RP 6739 RG 10198.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato da conoscenti degli esecutati, non risultano contratti di locazione registrati in capo agli attuali proprietari.

4 - Presenza di vincoli e formalità

Dalle visure ipotecarie prodotte risultano le seguenti formalità

- verbale di pignoramento del 22.03.2013 rep. 2322/13 trascritto il 16.05.2013 RG 14418 RP 10335 a favore di Amm.ne Condominio Via Vicenza 2-4 e Vico Stallo 1
- trascrizione atto di compravendita 21.03.03 RP 6739 RG 10198

• iscrizione di ipoteca volontaria 21.03.2003 RP 2134
RG 10199 a favore di **Banca Nazionale del Lavoro** a garanzia
di mutuo.

➤ **FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- Non risultano vincoli di tipo storico-ambientale specifico sull'immobile.
- Per quanto agli atti del procedimento non risultano ulteriori domande o provvedimenti giudiziari.
- L'Amministratore pro-tempore del Condominio procedente ha comunicato il saldo a debito di € 8.493,47 per spese condominiali a carico dell'unità in oggetto come risulta dalla corrispondenza mail **Allegato 9**.

Restano a carico della proprietà gli oneri e le incombenze per l'adeguamento della rappresentazione grafica catastale dell'immobile come detto attualmente sommaria e imprecisa.

5 - Regolarità edilizia

Il fabbricato costruito negli anni '30 è privo di Decreto di Abitabilità, come risulta dalla cartografia comunale **Allegato 10** il progetto dell'immobile non è disponibile presso l'ufficio visura comunale.

Non risultano opere recenti di modificazione esterna dell'unità, cambi d'uso o modifiche sostanziali dalla consistenza, eventuali difformità interne possono essere regolarizzate ai sensi della L.R. 16/08.

6 - Attestato di certificazione energetica

In **Allegato 11** 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.

7 - Stima dell'immobile

La stima dell'immobile pignorato viene compiuta a corpo e non a misura, a titolo di confronto si espone di seguito una valutazione sintetica 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 12**, i prezzi unitari per gli immobili di tipo economico simili in zona per condizioni normali variano da €/mq 880 ad €/mq 1.250 con valore medio di €/mq 1.065.

In base alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile di cui si è relazionato, tenuto conto dello stato di occupazione da parte degli esecutati e della necessità dell'aggiornamento catastale, si ipotizza per confronto in via prudenziale il prezzo unitario di €/mq 800 inferiore al minimo OMI applicato alla superficie commerciale di circa mq 95 per cui:

$$\text{mq } 95 \times \text{€/mq } 800 = \text{€ } 76.000.$$

Il valore commerciale dell'appartamento in oggetto per la proprietà intera, a corpo e non a misura, nel suo stato attuale, è stimato pari a:

€ 76.000 (settantaseimilaeuro)

* * *

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, 01.08.2016

Allegati

1. *Decreto di nomina*
2. *Quesiti del G.E.*
3. *Avviso di sopralluogo delle parti*
4. *Istanza di proroga termini di deposito*
5. *Planimetria toponomastica*
6. *Piantina catastale*
7. *Visura catastale*
8. *Documentazione fotografica*
9. *Contabilità Amministrazione Condominio*
10. *Visura ufficio cartografico*
11. *Attestato di Certificazione Energetica*
12. *Quotazioni immobiliari O.M.I.*

