

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
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dr.ssa Paola Zampieri

R.E. 661/2015

Rinvio

23.03.2016

Nella procedura esecutiva promossa da:

[REDACTED]

PROCEDENTE

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

ESECUTATO

Atto di pignoramento immobiliare nell'interesse della [REDACTED] procedente del 22.07.2015 rep. 7807 trascritto il 05.08.2015 RG 20613, RP 15677, caduto sull'intera proprietà del seguente immobile in Genova: "Appartamento in Via Dei Sessanta civ. 5A interno 3", iscritto al catasto fabbricati di Genova - COR foglio 77, mappale 130 (già 370) sub 37.

* * *

PROCEDENTE

➤ [REDACTED] BANCA CARIGE SPA (P.IVA. 03285260104) con sede in Genova, domiciliata presso [REDACTED] avv. Maria Grazia Marchese e con studio in Genova [REDACTED] via Cavour 423

* * *

ESECUTATO

➤ [REDACTED] EURO PULIZIE Srl (C.F. 01424260998) con sede in Genova [REDACTED] via XXV Aprile 6/3



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 dell'immobile pignorato nel giudizio di esecuzione in epigrafe dall'Ill.mo G.E. dr.ssa Paola Zampieri con Decreto del 30.10.2015 Allegato 1.

Il 14.12.2015 prestato giuramento di rito presso la Cancelleria, il Giudice ha posto allo scrivente il quesito riportato nell'atto di nomina allegato che qui si richiama integralmente. Il Giudice ha fissato per i successivi incombeni l'udienza del 22.03.2016 alle ore 9,00 come risulta dal medesimo atto.

Lo scrivente ha quindi inviato preavviso di sopralluogo per il 16.12.2015 ore 15,00 con lettera raccomandata A.R. del 01.12.2015 indirizzata all'esecutata e per conoscenza alla precedente Allegato 2.

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

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

PREMESSE

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

- Atto di pignoramento immobiliare di [redacted] contro [redacted] [redacted] sull'immobile in oggetto.
- Atto di precetto di [redacted] contro [redacted] per il pagamento di [redacted].
- Atto di mutuo per la concessione di mutuo da [redacted] e a [redacted].
- Istanza di vendita di [redacted] dell'immobile pignorato
- Visure ipo-catastali sull'immobile pignorato

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

1 - Identificazione dell'immobile

In Comune di Genova, quartiere di Cornigliano, nella casa segnata con il civico n. 5A di Via Dei Sessanta, appartamento distinto con l'interno n° 3 posto al piano primo sottostrada, della consistenza catastale di 5,5 vani, composto da: ingresso, disimpegno, gabinetto cieco, cucina, ampio ripostiglio, soggiorno, n. 2 camere e poggiolo.

- fra le coerenze: muro perimetrale su strada privata, su distacco verso cn. 5 di Via Dei Sessanta e su giardino privato, cantine, vano scala, cavedio, appartamento int. 1.
- censito al Catasto Fabbricato del Comune di Genova Sezione COR, Foglio 77, mapp. 130 (già 370), sub 37, zc 1A, Cat. A/3,



cl. 3, vani 5,5, RC 426,08, Via Dei Sessanta 5A/3, in capo all'esecutata [REDACTED] per la proprietà intera.

La distribuzione interna dell'appartamento risulta difforme rispetto alla planimetria catastale allegata per le seguenti principali modifiche: eliminazione della piccola dispensa lungo il corridoio, chiusura della porta tra il gabinetto e l'adiacente ripostiglio, apertura di una porta di accesso al ripostiglio, ampliamento dell'accesso alla cucina; la posizione del finestrino del ripostiglio non è corretta.

L'immobile è così meglio individuato:

Allegato 3: fotografie satellitari della zona e del caseggiato

Allegato 4: planimetria toponomastica

Allegato 5: planimetria catastale

Allegato 6: visure catastali

Allegato 7: documentazione fotografica e planimetria per il posizionamento delle fotografie.

2 - Descrizione sommaria dell'immobile

Zona periferica residenziale popolare soprastante l'abitato di Cornigliano, insediamenti abitativi in prevalenza di tipo economico. Dotazione di mezzi e servizi pubblici carente, accessibilità scomoda, difficoltà di parcheggio.

L'appartamento è posto al primo piano sottostrada di un fabbricato condominiale di tipo economico costruito negli anni '50 in discrete condizioni manutentive. L'unità è dotata di finiture e impianti di tipo corrente, il riscaldamento è centralizzato, la



luminosità è appena sufficiente dato il basso livello del piano.

Il gabinetto è privo di aerazione, il servizio e l'adiacente ripostiglio sono interessati da fenomeni di umidità nelle pareti.

L'unità è composta da locale di ingresso-disimpegno, cucina, piccolo gabinetto cieco, ampio ripostiglio, soggiorno, n. 2 camere e poggiolo. Lo stato attuale dell'immobile risulta dalle fotografie Allegato 7 posizionate nella relativa planimetria.

Fotografie nn. 1-2 : prospetti del caseggiato

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

Fotografie nn. 6+8 : locale ingresso-disimpegno

Fotografia n. 9 : camera

Fotografia n. 10 : soggiorno

Fotografia n. 11 : cucina

Fotografia n. 12 : poggiolo

Fotografia n. 13 : altra camera

Fotografia n. 14 : ripostiglio

Fotografie nn. 15-16 : gabinetto con doccia

La superficie lorda dell'appartamento risulta di circa mq 106, la superficie netta di circa mq 86, il balcone di circa mq 8, la superficie commerciale lorda di circa mq 108.

Le superfici tratte graficamente dalla planimetria catastale riportata in scala non sono state rilevate sul posto e risultano sommariamente indicative. 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 della [REDACTED] eseguita in forza del seguente titolo:

- atto di vendita [REDACTED] rogito notaio [REDACTED] di Genova, rep. 112748 registrato a Genova il 17.02.2005 RP 4524 RG 7408.
- L'appartamento è condotto in locazione da terzi arredato come risulta dal contratto di locazione abitativa agevolata registrato il 03.01.2011 al n° 2010 scaduto il 31.12.2015 reperito dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate qui Allegato 12. Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato.

4 - Presenza di vincoli e formalità

Dalle visure ipotecarie prodotte risultano le seguenti formalità

- atto di pignoramento del 22.07.2015 rep. 7807 trascritto il 05.08.2015 RG 20613 RP 15677 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] sull'immobile in oggetto
- trascrizione atto di vendita RP 1728 del 1965
- trascrizione atto di successione 05.09.1985 RP 15680 RG 22309
- trascrizione atto di compravendita 17.02.2005 RP 4524 RG 7408
- trascrizione atto di successione 25.05.2005 RP 15008 RG 24630
- iscrizione di ipoteca volontaria 17.02.2005 RP 1603 RG 7411 a favore di [REDACTED]



STUDIO TECNICO CORTINOIS

Ing. Marco Cortinois

Ing. Stefano Cortinois

- iscrizione di ipoteca esattoriale 09.06.2007 RP 6956
RG 24968 a favore di [REDACTED]
- iscrizione di ipoteca giudiziale 06.02.2012 RP 444
RG 4203 a favore di [REDACTED]
- iscrizione di ipoteca legale 15.03.2012 RP 937
RG 8223 a favore di [REDACTED]
- iscrizione di ipoteca legale 21.05.2015 RP 1787
RG 12499 a favore di [REDACTED]

➤ 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 domande o provvedimenti giudiziari ulteriori.
- L'Amministratore pro-tempore del Condominio sig. Luigi La Valle ha comunicato il saldo a debito di € 766,49 per spese condominiali a carico dell'unità in oggetto come risulta dalla corrispondenza mail Allegato 8.
- L'appartamento è gravato da contratto di locazione scaduto il 31.12.2015 rinnovabile registrato il 31.01.2011 al n° 2010 Allegato 12.
- Restano a carico della proprietà gli oneri e le incombenze per la regolarizzazione delle opere interne all'appartamento prive di regolarità edilizia.

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



5 - Regolarità edilizia

Il fabbricato costruito a metà anni '50 è dotato di Decreto di Abitabilità n° 3061 del 29.11.1957 e di Decreto di Abitabilità n° 642 del 26.02.1959 relativo al piano seminterrato come risulta dalla visura **Allegato 9**.

Le difformità interne fra lo stato attuale e la piantina catastale datata 25.05.1959 risalente allo stato originario dell'appartamento segnalate al precedente punto 2 possono essere regolarizzate ai sensi della L.R. 16/08 in relazione all'epoca in cui le opere sono state eseguite non nota, dotando il servizio di aerazione.

6 - Attestato di certificazione energetica

In **Allegato 10** 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 sommaria 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 condizioni normali applicati in zona.

Per quanto si rileva dalle quotazioni immobiliari aggiornate dell'Agenzia del Territorio **Allegato 11**, i prezzi unitari per gli immobili di tipo economico simili in zona per condizioni normali variano da €/mq 1.150 ad €/mq 1.550.



In base alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile di cui si è relazionato, si ipotizza per confronto in via prudentiale il prezzo unitario minimo O.M.I. di €/mq 1.150 applicato alla superficie commerciale di circa mq 108 per cui:

$$\text{mq } 108 \times \text{€/mq } 1.150 = \text{€ } 124.200.$$

Tenuto conto dello stato di occupazione e della presenza di irregolarità edilizie interne, il valore di stima dell'appartamento in oggetto per la proprietà intera, a corpo e non a misura, nel suo stato attuale, è indicato sommariamente con un abbattimento percentuale del 25% circa pari a:

€ 93.000 (novantatremilaeuro)

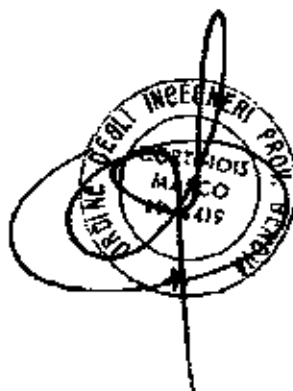
* * *

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, 24.02.2016

Allegati

1. *Decreto di nomina*
2. *Avviso di sopralluogo delle parti*
3. *Fotografie satellitari della zona*
4. *Planimetria toponomastica*
5. *Piantina catastale*
6. *Visura catastale*
7. *Documentazione fotografica*
8. *Dichiarazione Amministrazione Condominio*



9. *Visura Decreto Abitabilità*
10. *Attestato di Certificazione Energetica*
11. *Quotazioni immobiliari*
12. *Contratto di locazione*

