

**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. Renato DELUCCHI**

R.E.  
457/2017  
Rinvio  
28.11.2017

Nella procedura esecutiva promossa da:

---

**BANCA CARIGE SPA**

**PROCEDENTE**

Avv. Roberto Cassinelli

*contro*

**ESECUTATI**

---

Atto di pignoramento immobiliare nell'interesse della Banca CARIGE  
precedente del 16.06.2017 rep. 5224/17 trascritto il 10.07.2017  
RG 21891, RP 15148, caduto sull'intera proprietà dell'appartamento  
in Torriglia (Ge) Loc. Marzano, Via IV Novembre 16 int. 3.

\* \* \*

**PROCEDENTE**

- **BANCA CARIGE SPA** con sede in Genova Via Cassa di Risparmio  
15 (P.IVA 03285880104) domiciliata in Genova Via Brigata Liguria  
3 presso lo studio dell'avv. Roberto Cassinelli.

**ESECUTATI**

entrambi residenti in Torriglia (Ge) Via IV Novembre 16 int. 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. Renato Delucchi con Decreto del 13.09.2017 **Allegato 1**.

Il giorno 19.09.2017, prestato giuramento di rito presso la Cancelleria, lo scrivente ha assunto l'incarico di cui al quesito posto con il medesimo Decreto che qui si richiama integralmente, il Giudice ha fissato per i successivi incombeni l'udienza del 28.11.2017.

Lo scrivente ha quindi inviato preavviso di sopralluogo per il 11.10.2017 ore 09,00 con lettera raccomandata A.R. del 25.09.2017 indirizzata agli esecutati 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 della

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 data 29.12.2011 Atto di Accettazione di mutuo e concessione di ipoteca volontaria tra **Banca CARIGE** e gli esecutati Rep. 151 Racc. 88 rogito notaio Carlo Marsano;

- in data 24.04.2017 Atto di precetto di Banca CARIGE contro gli esecutati per il pagamento di € **47.371,23** oltre ogni altro onere occorrente;
- in data 16.06.2017 rep. 5224/17 Atto di Pignoramento Immobiliare nell'interesse di **Banca CARIGE** trascritto il 10.07.2017 RG 21891 RP 15148 sull'immobile in oggetto;
- in data 17.07.2017 Istanza di vendita dell'immobile in oggetto nell'interesse di Banca CARIGE;
- Nota di trascrizione del Verbale di Pignoramento;
- Certificato notarile ipotecario ventennale del 19.07.2017 attestato del notaio Alessandro Mari.

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

### **1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE**

In Torriglia, provincia di Genova, località Marzano, nella casa distinta con il c.n. 16 di Via IV Novembre, appartamento posto al secondo piano segnato con l'interno n. 3 composto da: soggiorno di ingresso con zona cottura, disimpegno, gabinetto con doccia e n. 2 camere; all'appartamento è annesso il soprastante sottotetto con accesso dalle scale comuni;

- fra le coerenze in un sol corpo da nord ed in senso orario: muri perimetrali del fabbricato, altra unità immobiliare, scale comuni;

- censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torriglia, Foglio 114, mappale 202, sub 3, zc 2, Cat A/4, Cl. 3, vani 5,5, RC 194,86, come risulta da D.V. prot. GE 0213190 del 17.06.2010 e da D.V.

prot. GE 0061500 del 28.03.2013.

La distribuzione interna dell'appartamento è sostanzialmente conforme allo stato attuale, non necessitano aggiornamenti catastali. L'accorpamento del pianerottolo e di parte del vano scale comuni non è regolare come oltre meglio specificato.

L'immobile è così meglio individuato:

**Allegato 3** : planimetria toponomastica

**Allegato 4** : planimetria catastale attuale

**Allegato 5** : visure catastali storiche

**Allegato 6** : documentazione fotografica e planimetria per il posizionamento delle fotografie.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE

Zona periferica rispetto alla cittadina di Torriglia nel verde delle colline appenniniche, ben esposta a levante-mezzogiorno. Insediamenti abitativi sparsi per prime e seconde case, ambiente agricolo-boschivo tranquillo e soleggiato.

L'appartamento è posto al secondo e ultimo piano di un fabbricato di caratteristiche economiche costruito nei primi anni del '900, intonaci esterni in carenti condizioni manutentive, coperture ripristinate in tempi recenti. L'unità è dotata di finiture di tipo economico in sufficienti condizioni manutentive, manca l'impianto di riscaldamento, esistono una stufa a pellet in posizione centrale e un boiler per acqua calda. L'appartamento è ben illuminato, a levante ampia vista sulla valle.

La distribuzione interna comprende soggiorno di ingresso con

zona cottura, piccolo disimpegno, bagno con doccia e due camere.

Il pianerottolo condominiale di ingresso è stato dotato di una porta di accesso sulla sommità dell'ultima rampa, il serramento delimita l'ulteriore rampa che conduce al sottotetto non abitabile ripristinata in tempi recenti. Tali modifiche che configurerebbero un accorpamento di spazi comuni all'unità non risultano autorizzate.

Superficie lorda alloggio : mq 52 - H cm 270

Superficie netta sottotetto : mq 46 - H cm 26 ÷ 197

La consistenza commerciale ai fini della stima è assimilata alla superficie catastale lorda aggiornata compensata secondo i rapporti mercantili di **mq 64**.

Le valutazioni che seguono saranno determinate comunque a corpo e non a misura.

### 3. PROPRIETÀ E STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato occupato dall'esecutata

Dalla Attestazione notarile in atti qui **Allegato 12** l'immobile risulta di proprietà degli esecutati in parti uguali fra loro ed in regime di separazione di beni in forza di atto di compravendita del 29.12.2011 rogito notaio Carlo Marsano di Genova rep. 150/87 trascritto a Genova il 10.01.2012 RG 1002 RP 805

Dal certificato notarile prima detto risultano le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Genova il 10.01.2012 RP 119 RG 1003 a favore di Banca CARIGE

- ipoteca giudiziale iscritta a Genova il 11.05.2017 RG 14959 RP 2672 a favore di Banca CARIGE
- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova il 10.07.2017 RG 21891 RP 15148 in favore di Banca CARIGE
- Per quanto agli atti del procedimento non risultano ulteriori domande o provvedimenti giudiziari.
- Il fabbricato comprendente l'unità oggetto non risulta costituito in condominio.

Restano a carico della proprietà gli oneri e le incombenze per sanare, ove possibile, sotto diversi profili amministrativi e di diritto, l'accorpamento del pianerottolo e di parti del vano scala comuni all'appartamento, ovvero per ripristinare lo stato originario asportando i divisori ed i manufatti abusivi.

#### 4. REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio comprendente l'unità in oggetto è stato costruito i primi anni del '900 ed è privo di agibilità.

L'appartamento ha subito modifiche nelle distribuzioni interne come risulta dalle piantine catastali storiche reperite dallo scrivente:

**Allegato 7** : piantina catastale originaria al 30.12.1939

**Allegato 8** : piantina catastale presentata il 17.06.2010

Lo stato attuale conforme alla piantina catastale **Allegato 4** deriva da ulteriori modifiche.

Come risulta dalle istanze di visura **Allegato 9** lo scrivente ha interpellato il Comune di Torriglia sull'esistenza di pratiche edilizie

riguardanti l'immobile ottenendo risposta negativa dal Tecnico comunale dr. Lorenzo Rosatto. Le difformità interne possono essere sanate ai sensi della L.R. 16/08 in relazione all'epoca non nota in cui sono state realizzate, l'attuale mancanza di titolo comporta la necessità di asportare le opere realizzate sul pianerottolo e sulle scale e di ripristinare lo stato originario.

#### **5. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

In **Allegato 10** si riporta la certificazione energetica APE relativa all'unità immobiliare in oggetto redatta dal tecnico abilitato ing. Stefano Cortinois 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 11**, i prezzi unitari per gli immobili di tipo economico simili in zona per condizioni normali variano da €/mq 650 ad €/mq 950.

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 della regolarizzazione edilizia se possibile ovvero della necessità del ripristino dei luoghi, si ipotizza per confronto in via prudenziale il prezzo unitario di €/mq 600,

applicato alla superficie catastale di mq 64 per cui:

mq 64 x €/mq 600 = 38.400 €

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:

**€ 38.000**

*(trentottomilaeuro)*

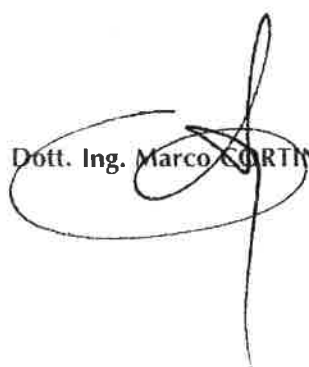
\* \* \*

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

Genova, 07.11.2017

***Allegati***

1. *Decreto di nomina e quesiti*
2. *Avviso di sopralluogo alle parti*
3. *Planimetria toponomastica*
4. *Piantina catastale attuale*
5. *Visure catastali storiche*
6. *Documentazione fotografica*
7. *Piantina catastale 1939*
8. *Piantina catastale 2010*
9. *Istanza Comune Torriglia*
10. *Attestato APE*
11. *Quotazioni Immobiliari O.M.I.*
12. *Certificato notarile*

  
Dott. Ing. Marco CORTINOIS