

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. Franco DAVINI

R.E.

107/2016

Rinvio

Nella procedura esecutiva promossa da:

Pignoramento immobiliare rep. n° 1258 del 17.02.2016 trascritto presso la Conservatoria di Genova RG 7274, RP 5155 il 16.03.2016 caduto sulla quota di proprietà $\frac{1}{2}$ dell'immobile in Genova via Bolzaneto 31/15 al Catasto Fabbricati Ge-BOL, Foglio 18, mappale 141, sub 21.

PROCEDENTI

ESECUTATO

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. Mirko Parentini con Decreto del 13.05.2016 **Allegato 1**.

Il 14/06/2016, 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 14/12/2016 come risulta dal



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

medesimo Provvedimento.

Lo scrivente ha quindi inviato preavviso di sopralluogo per il 6/07/2006 ore 9,00 con lettera raccomandata A.R. del 27/06/2016 indirizzata all'esecutato e per conoscenza ai precedenti **Allegato 2**.

In tale data lo scrivente ha ispezionato l'immobile pignorato per i necessari accertamenti tecnici e rilievi alla presenza della sig.ra. 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.

- Atto dei precedenti per il pagamento di e ulteriori.
- di quanto prima emesso dal Giudice il
- Atto di precetto a favore dei precedenti contro per il pagamento di complessivi €
- Atto di pignoramento immobiliare del a favore dei precedenti sulla quota dell'appartamento in Genova Via Bolzaneto 31/15 in oggetto per il credito di € (intervenuto ulteriore atto di precetto non disponibile).
- Istanza di vendita dell'immobile pignorato del .
- Atto di avviso del pignoramento a Banca del .
- Visure ipotecarie sull'immobile pignorato.

La documentazione esaminata ai fini della presente relazione di stima risulta esaustiva, non è presente la relazione notarile.

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

In Genova, nella casa segnata con il civ. 31 di via Bolzaneto appartamento distinto con l'interno n° 15 posto al terzo piano composto da: ingresso, disimpegno, ampio soggiorno con poggiolo, cucina, doppi servizi, ripostiglio e n° 3 camere;

- fra le coerenze da nord ed in senso orario: muri perimetrali su via Bolzaneto e su via Zamperini, altro alloggio, cavedio, vano scale, appartamento int. 14;

- censito al Catasto Fabbricati di Genova, Sez. BOL, Foglio 18, mapp. 141, sub 21, Cat A/3, Cl. 4, cons. 8,0 vani, mq 148, RC 908,96, in campo all'esecutato per la quota di proprietà ed a per la restante quota ½.

La distribuzione interna dell'appartamento risulta difforme sia rispetto alla planimetria catastale attuale sia rispetto alla planimetria catastale originaria risalente al 1940, risulta pertanto necessaria un'ulteriore Variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

L'immobile è così meglio individuato:

Allegato 3 : planimetria toponomastica

Allegato 4 : planimetria catastale attuale

Allegato 5 : planimetria catastale originaria

Allegato 6 : Visure catastali

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE

Zona centrale rispetto alla delegazione periferica di Bolzaneto, insediamenti abitativi in prevalenza di tipo civile, in parte popolare. Quartiere intensamente abitato caratterizzato da intenso traffico e difficoltà di parcheggio, infrastrutture e collegamenti comodi.

L'appartamento è posto al terzo piano con ascensore di un fabbricato condominiale di 6 piani fuori terra costruito negli anni '30 in sufficienti condizioni manutentive generali.

L'unità è stata ripristinata di recente ed è stata dotata di finiture e impianti di buona qualità in buone condizioni di manutenzione, con eccezione delle porte delle camere e della dispensa non installate e degli intonaci esterni del poggiolo in fase di distacco. Il riscaldamento è autonomo con calderina a gas, è presente impianto di climatizzazione a 4 elementi interni. L'alloggio comprende un vano ingresso, un ampio soggiorno con poggiolo su via Bolzaneto, un lungo disimpegno, cucina, doppi servizi, ripostiglio e tre camere.

Lo stato attuale dell'immobile risulta dalle fotografie **Allegato 7** posizionate nella relativa planimetria:

- Fotografie nn. 1÷3** : prospetti del fabbricato
- Fotografie nn. 4÷6** : atrio e vano scale
- Fotografia n. 7** : ingresso
- Fotografie nn. 8÷10** : soggiorno
- Fotografie nn. 11-12** : cucina
- Fotografie nn. 13÷17** : camere
- Fotografia n. 18** : dispensa

Fotografia n. 19-20 : bagno

Fotografie nn. 21-22 : disimpegno

Fotografia nn. 23÷25 : altro bagno

Fotografie nn. 26÷30 : affacci dal poggiolo

La superficie catastale lorda compensata per destinazione secondo i rapporti mercantili d'uso indicata nella visura catastale risulta di mq 148 (lorda esclusi accessori scoperti mq 147).

Le superfici non sono state rilevate sul posto e risultano 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 proprietà $\frac{1}{2}$ dell'esecutato ed in proprietà della restante quota $\frac{1}{2}$ del seguente titolo:

- Atto di compravendita rogito notaio rep. trascritto il come risulta dalle certificazioni ipotecarie prodotte.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla moglie dell'esecutato, ora separata come oltre precisato.

4. PRESENZA DI VINCOLI E FORMALITÀ

Dalla certificazione notarile prima detta risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Pignoramento.
- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
- Atto di separazione consensuale

Formalità e vincoli a carico dell'acquirente

- Per quanto gli atti del procedimento non risultano domande

o provvedimenti giudiziali.

- La separazione dei coniugi è stata omologata dal Tribunale di Genova con Provvedimento del. I coniugi hanno concordato che l'unità in oggetto "*...resta assegnata alla moglie per abitarla col figlio minore nell'ambito degli accordi patrimoniali di separazione*".
- L'Amministratore pro-tempore del Condominio di cui è parte l'unità in oggetto ha comunicato che a carico dell'unità in oggetto risulta un debito totale quale saldo 2015/2016 di € **823,55** per spese condominiali oltre € **317,00** per rate scadute il 31/07/2016 come risulta dalla corrispondenza **Allegato 8**.

5. REGOLARITÀ EDILIZIA

Fabbricato costruito negli anni '30 privo di agibilità.

Come risulta dalla Visura **Allegato 9**, non sono disponibili pratiche riguardanti l'unità in oggetto in data successiva all'atto di acquisto del 2009.

La distribuzione interna dell'appartamento risulta difforme sia rispetto alla piantina catastale originaria risalente al 1940 (All.5) sia rispetto alla piantina catastale del 04/05/2009 oggi disponibile (All.4) una finestra della camera maggiore è stata chiusa dall'interno.

Lo stato attuale dell'immobile è sommariamente rappresentato nella piantina e nelle relative fotografie **Allegato 7**. Le difformità catastali possono essere aggiornate con Variazione per diversa

distribuzione degli spazi interni, gli abusi edilizi possono essere sanati per opere interne ex artt. 21bis. e 43 L.R. 16/08 o altri meglio visti.

6. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In **Allegato 10** si riporta la certificazione energetica APE relativa all'unità immobiliare in oggetto redatta dal tecnico abilitato in forza della quale l'appartamento risulta di classe F.

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 civile simili in zona per condizioni normali variano da €/mq 1.400 ad €/mq 2.050.

In base alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile di cui si è relazionato, tenuto conto delle irregolarità edilizie e catastali, si ipotizza per confronto in via prudenziale il prezzo unitario di €/mq 1.400, pari al minimo OMI, applicato alla superficie commerciale di circa mq 148 per cui:

$$\text{mq } 148 \times \text{€/mq } 1.400 = 207.200$$

Il valore commerciale dell'appartamento in oggetto liberamente disponibile, a corpo e non a misura, nel suo stato attuale, è quindi stimato pari a:

€ 200.000 (*duecentomilaeuro*)

Tenuto conto dello stato di occupazione da parte del coniuge separato avente diritto all'abitazione si riduce la valutazione del 50%, pari quindi a

€ 100.000 (*centomilaeuro*)

L'immobile non è comodamente divisibile in natura, la valutazione della sola quota indivisa è di **€ 50.000**.

* * *

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, 11/11/2016

Allegati

1. *Decreto di nomina e quesiti*
2. *Avviso di sopralluogo delle parti*
3. *Planimetria toponomastica*
4. *Piantina catastale attuale*
5. *Planimetria catastale originaria*
6. *Visura catastale*
7. *Documentazione fotografica e planimetria aggiornata*
8. *Contabilità Amm.ne Condominio*
9. *Visura edilizia*
10. *Attestato APE*
11. *Quotazioni Immobiliari O.M.I.*