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. Roberto BONINO

R.E.
882/2017
Rinvio
22.05.2018

Nella procedura esecutiva promossa da:

PROCEDENTE

Avv.

Avv.

contro

ESECUTATO

Atto di pignoramento immobiliare nell'interesse dell'Istituto bancario procedente del 26.10.2017 rep. 9378/17 trascritto il 05.12.2017 RG 39029, RP 28365, caduto sull'intera proprietà dell'appartamento in Genova Via Armirotti 7 piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati di Genova - SAM foglio 44, mappale 32 sub 30.

* * *

PROCEDENTE

- [illegible] (C.F. [illegible]) con sede in [illegible], domiciliato in [illegible] presso lo studio degli avv.ti [illegible] ed [illegible]

ESECUTATO

- [illegible] ([illegible]) residente in Genova Via Valentino Armirotti 7.

--- --- ---

Firmato Da: CORTINOIS MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 207c30a688ed4eccb4ad977644c8d241

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. Roberto Bonino con Decreto del 31.01.2018 **Allegato 1**.

Il 15.02.2018 il sottoscritto ha prestato giuramento di rito presso la Cancelleria, il Giudice ha fissato per i successivi incombenti l'udienza del 22.05.2018 come risulta dal medesimo Decreto..

Lo scrivente ha quindi inviato preavviso di sopralluogo per il 06.03.2018 ore 15,00 con lettera raccomandata A.R. del 22.02.2018 indirizzata all'esecutato e per conoscenza alla procedente **Allegato 2**.

In tale data lo scrivente ha ispezionato l'immobile pignorato per i necessari accertamenti tecnici e rilievi alla presenza dell'esecutato sig. Rocco Riccobene.

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 alla procedente:

- In data 14.05.2009 Contratto di Mutuo fondiario a favore

Firmato Da: CORTINOIS MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 207c30a688ed4eccb4ad977644c8d241

dell'esecutato.

- In data 23.08.2017 atto di precetto di pagamento contro l'esecutato.
- In data 16.10.2017 atto di pignoramento immobiliare.
- In data 27.11.2017 istanza di vendita del bene pignorato.
- Certificazione notarile.
- Nota di iscrizione di ipoteca volontaria.

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

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

In Genova, quartiere di Sampierdarena, nella casa segnata con il c.n. 7 di Via Valentino Armirotti, appartamento privo di numero interno posto al piano seminterrato, della consistenza catastale di 4,5 vani, composto da: cucina con tinello di ingresso, disimpegno, gabinetto, ripostiglio e n. 2 camere.

- fra le coerenze da nord ed in senso orario: muri perimetrali su cortile condominiale, vano scala c.n. 7, muri perimetrali su Via Armirotti, altra unità;
- censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Sezione SAM, Foglio 44, mapp. 825 (già 32), sub 30, zc 3, Cat A/4, Cl. 4, vani 4,5, Sup. cat. mq 58, RC 325,37, Via Armirotti 7, piano S1, in capo all'esecutato per la proprietà intera.

La distribuzione interna dell'appartamento risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale aggiornata il 24.02.2009 allegata.

Firmato Da: CORTINOIS MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 207c30a688ed4eccb4ad977644c8d241

L'immobile è così meglio individuato:

Allegato 3 : planimetria toponomastica

Allegato 4 : vista satellitare

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

L'appartamento è posto al piano seminterrato di un fabbricato condominiale di tipo economico costruito negli anni '30 in sufficienti condizioni, l'unità è dotata di finiture e impianti di tipo economico in discrete condizioni manutentive, il riscaldamento è autonomo, la luminosità è appena sufficiente dato il basso livello del piano e gli affacci a livello strada. La posizione sotto il livello stradale limita sensibilmente sia l'areazione sia la possibilità di illuminazione naturale.

L'unità è composta da locale di ingresso-tinello con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, gabinetto con doccia e n. 2 camere.

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

Firmato Da: CORTINOIS MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 207c30a688ed4eccb4ad977644c8d241

Fotografie nn. 1 ÷ 4 : prospetti del caseggiato

Fotografie nn. 5 ÷ 9 : portone d'ingresso e vano scala

Fotografie nn. 10÷12 : locale di ingresso con angolo cottura

Fotografia n. 13 : camera

Fotografia n. 14 : disimpegno

Fotografia n. 15 : camera

Fotografia n. 16 : ripostiglio

Fotografie nn. 17-18 : gabinetto

La consistenza commerciale ai fini della stima è assimilata alla superficie catastale lorda aggiornata di **mq 58**. 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 dell'esecutato

per la quota intera in forza del seguito titolo:

- atto di compravendita 14.05.2009 rogito notaio di , nn. trascritto a il nn.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutato che vi risiede, presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione registrati in capo all'attuale proprietario.

4. PRESENZA DI VINCOLI E FORMALITÀ

Dalla Certificazione Notarile del , notaio di **Allegato 8** risulta quanto segue:

Firmato Da: CORTINOIS MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 207c30a68ed4eccb4ad977644c8d241

- Ipoteca volontaria [illegible] nn. [illegible] a favore del [illegible]
- Ipoteca legale [illegible] nn. [illegible] a favore di [illegible]
- Atto di pignoramento [illegible] trascritto il [illegible] nn. [illegible] a favore di [illegible].

➢ **FORMALITÀ E VINCOLI 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 giudiziali.
- L'Amministratore pro-tempore del Condominio di Via Armirotti 7 sig. Mauro Siciliano ha comunicato il saldo a debito di **€ 5.623,73** per spese condominiali a carico dell'unità in oggetto, salvi aggiornamenti, come risulta dalla corrispondenza mail **Allegato 9**.

5. REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo stato attuale dell'immobile deriva dalle seguenti pratiche edilizie:

Allegato 10 : D.I.A. 14.06.2007 Pratica 3629/07 per manutenzione straordinaria opere interne relative all'ampliamento del locale bagno, la comunicazione di fine lavori è avvenuta il 25.02.2008.

Per ulteriore verifica sullo stato preesistente e originario

Firmato Da: CORTINOIS MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 207c30a688ed4eccb4ad977644c8d241

dell'immobile lo scrivente ha reperito la piantina catastale **Allegato 14** risalente al 30.01.1940.

Allegato 11 : D.I.A. 25.02.2008 Pratica 1015/08 per manutenzione straordinaria per apertura seconda porta di ingresso su vano scala, la comunicazione di fine lavori è avvenuta il 15.04.2008.

Allo stato attuale la nuova porta realizzata con la D.I.A. 1015/08 costituisce l'unico accesso all'appartamento che avviene tramite le scale condominiali essendo occlusa quella preesistente.

L'edificio di costruzione risalente all'anteguerra è privo di abitabilità, non sono disponibili ulteriori pratiche edilizie o pratiche di condono riguardanti l'unità in oggetto.

6. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In **Allegato 12** si riporta la Certificazione energetica APE n° 9576 del 13.03.2018 relativa all'unità immobiliare in oggetto redatta dal tecnico abilitato arch. Daniela Porcari 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 13**, i prezzi unitari per gli immobili di tipo economico simili in zona per condizioni normali

Firmato Da: CORTINOIS MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 207c30a688ed4eccb4ad977644c8d241

variano da €/mq 710 ad €/mq 1.050.

In base alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile di cui si è relazionato, si ipotizza per confronto in via prudenziale il prezzo unitario di €/mq 600, inferiore al minimo OMI, applicato alla superficie catastale lorda di mq 58 per cui:

mq 58 x €/mq 600 = 34.800 €

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:

€ 35.000 *(trentacinquemilaeuro)*

* * *

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, 19.04.2018

Allegati

1. *Decreto di nomina*
2. *Avviso di sopralluogo alle parti*
3. *Planimetria toponomastica*
4. *Foto satellitari*
5. *Piantina catastale*
6. *Visure catastali*
7. *Documentazione fotografica*
8. *Certificato notarile - Verbale pignoramento*
9. *Contabilità Amm.ne Condominio*

Dott. Ing. Marco CORTINOIS

Firmato Da: CORTINOIS MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 207c30a688ed4eccb4ad977644c8d241

10. *D.I.A. 3629/07*
11. *D.I.A. 1015/08*
12. *Attestato APE*
13. *Quotazioni Immobiliari O.M.I.*
14. *Piantina catastale 1940*

Firmato Da: CORTINOIS MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 207c30a688ed4eccb4ad977644c8d241