

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

Nella procedura esecutiva promossa da:

R.E.

315/2016

Rinvio

21.03.2017

BANCO POPOLARE SOC. COOP.

PROCEDENTE

Avv.

Nicola Varese

e da

EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

INTERVENUTA

contro

ESECUTATI

Atto di pignoramento immobiliare nell'interesse della Banca procedente del 29.04.2016 rep. 4417 trascritto il 06.06.2016 RG 16311, RP 11537, caduto sull'intera proprietà dell'appartamento in Genova Via Laviosa cn 37 interno 15, censito al Catasto Fabbricati di Genova - PEG Foglio 41, mappale 808, sub 15.

* * *

PROCEDENTE

- **BANCO POPOLARE SOC. COOP** procuratore di MORTGAGES Srl con sede in Conegliano (Tv) Via Alfieri 1 domiciliato in Genova Via XII Ottobre 2/74 presso l'avv. Nicola Varese (P.IVA 04078130269).



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



INTERVENUTA

- **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA** con sede in Roma
Via Giuseppe Grezar 14 domiciliata presso la sede di Genova
Via delle Casaccie 1 (P.IVA 13756881002)

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. Mirko Parentini con Decreto del 25.08.2016 **Allegato 1**.

Il giorno 11.10.2016, prestato giuramento di rito presso la Cancelleria, il Giudice ha posto allo scrivente il quesito di cui al Decreto di nomina prima detto che qui si richiama integralmente, il Giudice ha fissato per i successivi incombeni l'udienza del 08.03.2017 come risulta dal medesimo atto, poi rinviata al 21.03.2017 per disposizione del Giudice designato dr.ssa Paola Zampieri.



Lo scrivente ha quindi inviato preavviso di sopralluogo per il 03.11.2016 ore 15,00 con lettera raccomandata A.R. del 13.10.2016 indirizzata agli esecutati e per conoscenza alla precedente ed alla intervenuta **Allegato 2**.

In tale data lo scrivente ha ispezionato l'immobile pignorato per i necessari accertamenti tecnici e rilievi alla presenza del sig. Fabrizio Marengo. 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:

- Atto di precetto del 12.02.2016 per il pagamento di € 213.298,91 e accessori
- Atto di pignoramento immobiliare del 29.04.2016
- Istanza di vendita del 24.05.2016
- Nota di trascrizione del pignoramento del 06.06.2016
- Certificato notarile notaio Giordano di Campobasso del 08.07.2016
- Avviso ai creditori del 13.07.2016
- Ricorso per intervento nella procedura esecutiva di Equitalia Servizi e Riscossione del 22.09.2016

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

--- --- ---



1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

In Genova, quartiere di Pegli, nella casa segnata con il cn 37 di Via Laviosa, appartamento distinto con l'interno n°15 posto al piano quarto, della consistenza catastale di 5,5 vani, composto da: ampio vano di ingresso-soggiorno e tinello con cucinino, disimpegno, ripostiglio, bagno con doccia, n. 2 camere e poggiolo;

- fra le coerenze in un sol corpo da nord ed in senso orario: muri perimetrali su distacchi verso ramo superiore di strada privata e verso cn 35 di Via Laviosa, appartamento int. 16, vano ascensore, vano scale e appartamento int. 14;
- censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Sezione PEG, Foglio 41, mapp. 808 sub 15, zc 2, Cat A/3, Cl. 4, vani 5,5, Sup. cat. mq 92, RC 553,90, Via Laviosa 37 int. 15, piano 4°, in capo agli esecutati per la proprietà ½ ciascuno.

La distribuzione interna dell'appartamento risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale aggiornata il 11.04.1987 allegata, con la precisazione che i divisori tra vano di ingresso-soggiorno, tra soggiorno-tinello e tra tinello-cucinino sono costituiti da muretti bassi che non raggiungono il soffitto e sono stati in piccola parte modificati.

Pare comunque opportuna una variazione catastale DOCFA per modesti aggiornamenti grafici.

L'immobile è così meglio individuato:

Allegato 3 : fotografie satellitari della zona



Allegato 4 : planimetria toponomastica

Allegato 5 : planimetria catastale

Allegato 6 : visure catastali

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE

Zona periferica sulle alture del quartiere di Pegli, insediamenti abitativi in prevalenza di tipo civile ed economico risalenti all'espansione urbana del dopoguerra, dotazione di mezzi e servizi pubblici carente, accessibilità poco comoda a mezzo strada di collina.

L'appartamento è posto al quarto piano di un fabbricato condominiale multipiano di tipo civile costruito negli anni '50 in sufficienti condizioni e dotato di buone finiture interne, l'unità è dotata di impianti di buona qualità in buone condizioni manutentive, il riscaldamento è centralizzato, è presente l'impianto di ascensore, la luminosità è sufficiente, gli affacci sono sui distacchi e sul retro dell'edificio, è presente un poggiolo con vista a nord e lateralmente verso mare.

L'unità è composta da: un ampio locale suddiviso con muretti bassi che comprende zona ingresso con ripostiglio, zona soggiorno con tinello e cucinino, e un disimpegno che conduce alla cameretta, al gabinetto con doccia e alla camera matrimoniale. Lo stato attuale dell'immobile risulta dalle fotografie **Allegato 7** posizionate nella relativa planimetria



aggiornata:

- Fotografie nn. 1÷3** : prospetti del caseggiato
- Fotografie nn. 4÷8** : portone di ingresso e vano scale
- Fotografie nn. 9-10** : ingresso all'appartamento
- Fotografia nn. 11÷13 e 17** : zona soggiorno-tinello-cucinino
- Fotografie nn. 14÷16** : affacci dal poggiolo
- Fotografia n. 18** : disimpegno
- Fotografia n. 19** : cameretta
- Fotografia n. 20** : gabinetto con doccia
- Fotografia n. 21** : camera matrimoniale

La consistenza commerciale ai fini della stima è assimilata alla superficie catastale lorda aggiornata di **mq 92** comprensiva pro-quota del poggiolo. 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

Come risulta dalla Certificazione notarile **Allegato 8** il bene in oggetto risulta di piena proprietà degli esecutati

per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di separazione dei beni, in forza del seguito titolo:

- atto di compravendita 10.09.2007 rogito notaio Chiavassa di Genova, rep. trascritto a il .

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal sig. presente all'accesso.



4. PRESENZA DI VINCOLI E FORMALITÀ

Dalla Certificazione notarile prima detta risultano le seguenti formalità:

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 09.12.2010 RG 39240 RP 7807 a favore di **Banca Popolare di Lodi**.
- Iscrizione di ipoteca legale del 29.08.2014 RG 39240 RP 7807 a favore di **Equitalia Nord**. (cfr Nota)
- Trascrizione verbale di pignoramento immobili del 06.06.2016 RG 16311 RP 11537 a favore di **BPL-MORTGAGES Srl**.

Nota: Come risulta dalla Visura ipotecaria effettuata dallo scrivente **Allegato 14** l'ipoteca legale del 29.08.2014 di Equitalia sopra detta è iscritta a RG 20092 RP 2912

➤ Formalità e vincoli a carico dell'acquirente

- L'immobile è posto in zona soggetta a vincolo posto a tutela delle bellezze naturali (già L. 1497/39).
- Per quanto agli atti del procedimento non risultano ulteriori domande o provvedimenti giudiziari.
- L'Amministratore pro-tempore del Condominio precedente sig. Simone Cozzuol ha comunicato il saldo a debito di complessivi € **1.055,61** 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.



5. REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato costruito negli anni '50 è dotato di Decreto di Abitabilità n° 20982 del 13.02.1958 come risulta dalla visura **Allegato 10**.

L'immobile è oggetto della Autorizzazione in Sanatoria ex L. 47/85 Provvedimento n° 29096 del 10.06.1999 per il mantenimento di *"...modifiche alla distribuzione degli spazi interni ed ai prospetti dell'unità immobiliare contraddistinta con l'int. 15"*. Il documento reperito dallo scrivente presso i competenti uffici comunali è qui riportato in **Allegato 11**.

6. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In **Allegato 12** 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 13**, i prezzi unitari per gli immobili di tipo civile simili in zona per condizioni normali variano da €/mq 1.950 ad €/mq 2.850.



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 1.750, inferiore del 10% al minimo OMI, applicato alla superficie catastale di mq 92 per cui:

$$\text{mq } 92 \times \text{€/mq } 1.750 = 161.000 \text{ €}$$

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:

€ 160.000

(centosessantamilaeuro)

* * *

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, 30.01.2017

Allegati

1. *Decreto di nomina e quesiti*
2. *Avviso di sopralluogo alle parti*
3. *Fotografie satellitari zona*
4. *Planimetria toponomastica*
5. *Piantina catastale*
6. *Visure catastali*
7. *Documentazione fotografica*



Ing. Marco Cortinois

Ing. Stefano Cortinois

8. *Certificato notarile*
9. *Contabilità Amministrazione Condominio*
10. *Visura ufficio cartografico Agibilità*
11. *Autorizzazione in Sanatoria*
12. *Attestato APE*
13. *Quotazioni Immobiliari O.M.I.*
14. *Visura ipotecaria*

Dott. Ing. Marco CORTINOIS

