

**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)

RE 894/2017

**TRIBUNALE DI GENOVA**

*UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI*

RINVIO 03/07/2018

**G.E. ILL.MO DOTT. ROBERTO BONINO**

\* \* \*

Nella procedura promossa da

██████████

**Creditore**

Avv. ██████████

Avv. ██████████

**Contro**

██████████

██████████

**Debitori esegutati**

\* \* \*

**RELAZIONE DI PERIZIA D'UFFICIO**

La procedura è stata instaurata in forza di atto di pignoramento immobiliare nell'interesse dell'Istituto bancario procedente del 16.11.2017 rep. 9831/2017 trascritto il 27.11.2017 RG 27411, RP 28365, caduto sull'intera proprietà dell'appartamento in Genova Via Giovanetti 5/10 piano quinto, censito al Catasto Fabbricati di Genova - SAM foglio 41, mappale 232 sub 11.

\* \* \*

**Procedente**

- ██████████ (██████████) con sede in ██████████ ██████████, domiciliato in Genova Via ██████████ presso lo studio dell'Avvocato ██████████, ove ha eletto domicilio l'Avv. ██████████ ██████████ del Foro di ██████████

## ESECUTATI

- [REDACTED] ([REDACTED]) residente in

[REDACTED]

- [REDACTED] ([REDACTED]) residente in [REDACTED]

[REDACTED]

\* \* \*

Il sottoscritto dr. ing. Stefano 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° 9525 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 12.01.2018 **Allegato 1**.

Il 25.01.2018 il sottoscritto ha prestato giuramento di rito presso la Cancelleria.

### **Allegato 2**

Lo scrivente ha quindi inviato preavviso di sopralluogo per il 08.02.2018 ore 15,00 con lettera raccomandata A.R. del 13.02.2018 indirizzata agli esecutati e per conoscenza alla precedente **Allegato 3**.

In tale occasione il sottoscritto si è presentato presso l'immobile, riuscendo ad entrare nel portone e nel vano scale dopo aver citofonato all'interno 10, oggetto di esecuzione. Nonostante ciò nessuno ha aperto impedendomi di fatto l'accesso all'appartamento oggetto di stima.

Lo scrivente ha quindi provveduto a preannunciare nuovamente il sopralluogo, sempre a mezzo raccomandata AR e posta ordinaria, per la data del 28/02/2018 ore 15:00 **Allegato 4**

In tale data lo scrivente si è recato presso l'immobile unitamente al



collaboratore di studio Ing. Marco Cortinois, ed in tale occasione l'accesso è stato espressamente negato da due soggetti occupanti l'unità.

Come si evince dall'istanza **Allegato 5**, lo scrivente ha richiesto la nomina di un custode giudiziale per consentire la prosecuzione delle operazioni.

Con provvedimento del Giudice in data 07.03.2018 è stata incaricata di quanto sopra la spett.le SOVEMO **Allegato 6**.

Tramite l'intervento della SOVEMO è stato possibile effettuare un sopralluogo presso l'immobile in data 16.04.2018, durante il quale lo scrivente ha ispezionato l'immobile pignorato per i necessari accertamenti tecnici e rilievi alla presenza dell'incaricato della SOVEMO stessa e di alcuni occupanti dell'unità, tra i quali è stato identificato il sig. [REDACTED]. **Allegato 7**

In medesima data lo scrivente ha avanzato istanza di proroga termini al 30.05.2018 per il deposito della perizia. Tale istanza è stata accolta dall'Ill.mo Giudice con provvedimento del 16.04.2018 notificato il 17.04.2018 **Allegato 8**

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:

- Contratto di Mutuo fondiario a favore degli esecutati Rep. 51226 Racc. 4906 del 09/03/2010 rogito Notaio [REDACTED] in Genova per un capitale di € 99.248,78
- Atto di precetto del 01/06/2017 per un importo totale di € 92.04,61



- Atto di pignoramento del 11/10/2017
- Trascrizione atto di pignoramento Rep. 37834 Racc. 27411 del 27/11/2017
- Istanza di Vendita del 05/12/2017
- Relazione notarile del 06/12/2017.
- Ispezione ipotecaria al 28/11/2017

La documentazione esaminata ai fini della stesura della presente relazione risulta esaustiva ai sensi dell'art 567 c.p.c..

## 1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

In Genova, quartiere di Sampierdarena, nella casa segnata con il c.n. 5 di Via Giacomo Giovanetti, appartamento interno 10 posto al piano quinto, della consistenza catastale di 5,5 vani, composto da: ingresso, cucina con servizio, n. 3 camere.

- fra le coerenze da nord ed in senso orario: appartamento interno 9, vano scala, appartamento interno 9, muri perimetrali su Via Aporti, altra unità c.n. 7, muri perimetrali su cavedio, altra unità c.n. 7, muri perimetrali su via Giovanetti ;

- censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Sezione SAM, Foglio 41, mapp. 232, sub 11, zc 3, Cat A/4, Cl. 5, vani 5.5, Sup. cat. mq 75, RC **468.68** , Via Giacomo Giovanetti 5 interno 10, piano 5, in capo agli esecutati in ragione di ½ ciascuno, come si evince da visura catastale **Allegato 9**

La distribuzione interna dell'appartamento risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale aggiornata il 22.02.2010 per errata esposizione grafica originaria **Allegato 10**.

L'immobile è così meglio individuato:



**Allegato 11** : planimetria di inquadramento e toponomastica

**Allegato 12** : viste aeree e satellitari

**Allegato 13** : documentazione fotografica e planimetria per il posizionamento delle fotografie.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE

L'immobile è sito in zona periferica popolare del comune di Genova, nel quartiere di Sampierdarena, caratterizzato da insediamenti abitativi in prevalenza di tipo economico anteguerra, con dotazione di infrastrutture e servizi sufficiente, accessibilità sufficiente, gravato da difficoltà di parcheggio.

L'appartamento è posto al piano quinto di un fabbricato condominiale di tipo economico costruito negli anni '30, le cui strutture risultano in muratura portante, con finiture esterne che si presentano in sufficienti condizioni stante anche il recente rifacimento del prospetto principale. Il condominio è dotato di ascensore e l'immobile risulta aderente al servizio.

L'unità è dotata di finiture e impianti di tipo economico in appena sufficienti condizioni manutentive, il riscaldamento è autonomo con stufa a gas sita nel vano di ingresso, la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico, la luminosità è discreta. Le pavimentazioni risultano in ceramica, gli infissi esterni in alluminio e vetro.

L'unità è composta da ingresso, cucina con servizio, n. 3 camere.

Lo stato attuale dell'immobile risulta dalle fotografie **Allegato 13** posizionate nella relativa planimetria:

Fotografie nn. 1 ÷ 3 : prospetti del caseggiato

Fotografie nn. 4 ÷ 8 : portone d'ingresso e vano scala



Fotografie nn. 9 ÷ 10 : ingresso

Fotografia n. 11 : servizio

Fotografia n. 12 : cucina

Fotografia n. 13+16 : camere

La consistenza commerciale ai fini della stima è assimilata alla superficie catastale lorda aggiornata di mq 75. La consistenza è stata sostanzialmente confermata da rilevazioni a campione sul posto. 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 degli esecutati [REDACTED] per la quota di ½ e [REDACTED] per la quota di ½ in forza del seguito titolo:

- atto di compravendita 09.03.2010 a rogito notaio [REDACTED] di Genova, rep. 51225 racc. 4905 trascritto a Genova il 30.03.2010 n 6813.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato da alcuni soggetti di nazionalità straniera, di cui è stato identificato il solo sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED].

Presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione registrati in capo agli attuali proprietari.

### **4. PRESENZA DI VINCOLI E FORMALITÀ**

Dalla Certificazione Notarile del 12.12.2017, notaio [REDACTED] di Brescia

**Allegato 14** risulta quanto segue:

- Ipoteca volontaria del 30.03.2010 formalità n. 1967 a favore della [REDACTED]



- Trascrizione atto di pignoramento del 27.11.2017 formalità n. 27411 a favore di [REDACTED].

Formalità e vincoli a carico degli esecutati

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 Giovanetti 5 sig. [REDACTED]

[REDACTED] ha comunicato a carico dell'unità in oggetto:

- il saldo a debito di € 1.361,43 per spese condominiali ordinarie il cui termine di pagamento è scaduto il 02/02/2018
- il saldo a debito alla data del 11.01.2018 per spese condominiali straordinarie di € 1.215,83
- il saldo a debito della rata a preventivo in scadenza il 01/07/2018 dei € 575,00

Quanto sopra, salvi aggiornamenti, risulta dalla corrispondenza mail **Allegato**

15. Lo stesso Sig. [REDACTED] ha comunicato inoltre che il nuovo amministratore risulta il sig. [REDACTED], il quale ha confermato telefonicamente la permanenza del debito sopra esposto.

## 5. REGOLARITÀ EDILIZIA

L'indagine svolta presso i competenti uffici e archivi del comune di Genova ha permesso di accertare che non risultano pratiche edilizie riferibili all'unità in esame.

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

La planimetria catastale originaria **Allegato 16** risale all'anno 1939 e



rappresenta il perimetro dell'immobile in maniera sostanzialmente conforme.

Dal confronto detta planimetria e quella attuale si desume che il recente aggiornamento ha riguardato l'ampliamento del servizio igienico. La causale di detta variazione è "errata esposizione grafica originaria". Da ciò, assunte le dichiarazioni del tecnico redattore e dell'avente titolo alla presentazione della pratica, si può desumere che l'immobile si trovi nelle condizioni attuali già a partire dall'anno 1939, garantendo di fatto la sostanziale regolarità edilizia dell'unità.

## **6. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

In **Allegato 17** si riporta la Certificazione energetica APE n° 3205 del 22.02.2010 relativa all'unità immobiliare in corso di validità, rilasciato in copia conforme dalla IRE Spa, in forza del quale l'appartamento risulta in classe energetica 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 18**, i prezzi unitari per gli immobili di tipo economico simili in zona per condizioni normali variano da €/mq 620 ad €/mq 920.

L'analisi di mercato condotta, che ha consentito di individuare tre immobili comparabili per posizionamento, caratteristiche intrinseche e condizioni d'uso, ha consentito di individuare nell'intervallo tra i 550 €/mq e i 820 €/mq i valori di vendita già deprezzati per margine di trattativa in zona. **Allegato 19**

In base alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile di cui si è





relazionato, si ipotizza pertanto in via prudentiale il prezzo unitario di €/mq 680, inferiore al valore medio OMI, applicato alla superficie catastale lorda di mq 75 per cui:

$$\text{mq } 75 \times \text{€/mq } 680 = 51.000 \text{ €}$$

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:

**€ 51.000 (cinquantunomilaeuro)**

\* \* \*

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, 24.05.2018

Ing. Stefano Cortinois



**Allegati:**

- 1 - Nomina e quesito
- 2 - Verbale giuramento 894-17
- 3 - Raccomandata 26.01 con ricevute
- 4 - Raccomandata 13.02 con ricevute
- 5 - Istanza nomina custode giudiziario e sospensione operazioni peritali
- 6 - Nomina SOVEMO
- 7 - Verbale sopralluogo SOVEMO



8 - *Istanza e decreto proroga termini*

9 - *Visura Catastale*

10 - *Planimetria catastale*

11 - *Planimetria di inquadramento e toponomastica*

12 - *Fotografia satellitare e ripresa aerea*

13 - *Documentazione fotografica*

14 - *Relazione notarile*

15 - *Comunicazione amministratore e spese condominiali*

16 - *Planimetria catastale originaria 1939*

17 - *Attestato certificazione energetica*

18 - *Rilevazioni OMI*

19 - *Comparativi di mercato*

