

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. Daniele BIANCHI

Nella procedura esecutiva promossa da:

BANCA CARIGE SPA

PROCEDENTE

Avv. Maria Grazia Marchese

contro

ESECUTATA

Atto di pignoramento immobiliare nell'interesse della Banca CARIGE
precedente del 10.04.2017 rep. 3623 trascritto il 28.04.2016
RG 13377, RP 9108, caduto sull'intera proprietà dell'unità uso
industriale in Genova Nervi Via del Commercio 23 I rosso

* * *

PROCEDENTE

- **BANCA CARIGE SPA** (P.IVA 03285880104) domiciliata in Genova
Via Ceccardi 4/25 presso lo studio dell'avv. Maria Grazia
Marchese

ESECUTATA

•

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



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

R.E.
365/2017
Rinvio
13.12.2017



esperto per la stima dell'immobile pignorato nel giudizio di esecuzione in epigrafe dall'Ill.mo G.E. dr. Daniele Bianchi con Decreto del 14.07.2017 **Allegato 1**.

Il giorno 26.07.2017, 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 13.12.2017.

In data 10.08.2017 alle ore 09,00 previ accordi telefonici lo scrivente ha effettuato un accesso nell'immobile pignorato per i necessari accertamenti tecnici e rilievi alla presenza del sig. Giorgio Lercaro responsabile della ditta eseguita come risulta dalla comunicazione del 24.08.2017 **Allegato 2** trasmessa alle parti.

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 05.11.2012 Atto di Muto Banca Garige
- in data 10.01.2017 Atto di Precetto per l'importo di € 130.343,91 e conseguenti
- in data 10.04.2017 Atto di Pignoramento a favore di Banca Carige
- in data 27.06.2017 avviso a terzi di avvenuto pignoramento
- Visure ipotecarie e catastali

Non risulta disponibile la Certificazione notarile sulle provenienze e sui pregiudizi.



1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

In Genova Nervi, nel complesso industriale distinto con i civici nn. 27-27A neri e con i nn. 23F - 25P rossi di Via del Commercio, porzione di capannone industriale con accesso indipendente da spazio comune interno distinta con il c.n. 23I rosso (già 27), posta al piano primo,

- fra le coerenze in un sol corpo da nord ed in senso orario: muri perimetrali su distacco verso strada comune, su copertura di altro corpo di fabbrica, su altro distacco verso strada comune, su piazzale di manovra comune ai subb. 52-53-54-55, locale industriale sub 54;
- censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova Nervi, Foglio 6, mapp. 286, sub 55, zc 6, Cat D/1, RC 2.342,00, Via del Commercio 23Ir, piano T-1, in capo a Genaker Srl per la proprietà intera.

La piantina catastale è sostanzialmente conforme allo stato attuale dell'immobile, il classamento è incompleto, l'unità è posta al solo piano primo.

L'attuale censimento deriva da Variazione per Divisione del 22.11.2004 prot. GE0285854 e successive Variazione per Rettifica R.C. stessa data e Variazione Toponomastica del 04.10.2012.

L'immobile è così meglio individuato:

Allegato 3 : planimetria toponomastica

Allegato 4 : piantina catastale attuale

Allegato 5 : visure catastali storiche



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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE

Zona industriale nel retroterra di Genova Nervi caratterizzata da insediamenti misti uso produttivo e residenziale di tipo economico, accesso poco comodo dalla sola Via del Commercio, casello autostradale a circa 3 Km. L'unità è posta al piano primo di un antico insediamento industriale articolato su più corpi e livelli ristrutturato nei primi anni 2000 e deriva dal frazionamento del primo piano avvenuto nel 2004. L'accesso carrabile da Via del Commercio è tramite un percorso interno al comprensorio industriale, una rampa che conduce al primo piano del relativo corpo di fabbrica e un piazzale comune ad altre n. 3 unità indipendenti dello stesso piano. L'immobile è costituito da un unico locale rettangolare di dimensioni interne circa m (9,80 x 14,80) comprendente un piccolo gabinetto di servizio con disimpegno di circa 5 mq. Ampie finestrate in ferro-vetro garantiscono buona luminosità, la serranda carrabile è a livello del piazzale e comoda, l'altezza interna di circa m 4,50÷4,80. La struttura è in calcestruzzo armato, il divisorio perimetrale in blocchetti cementizi. Il locale è privo di riscaldamento, sono presenti l'impianto idrico ed elettrico di base, le condizioni manutentive generali sono sufficienti. I divisori interni rappresentati nella documentazione fotografica al momento del sopralluogo costituiscono opere provvisorie.



Lo stato attuale dell'immobile risulta dalle fotografie **Allegato 6** posizionate nella relativa planimetria aggiornata:

Fotografie nn. 1÷4 : accessi carrabili all'insediamento industriale

Fotografie nn. 5÷7 : rampa e piazzale di accesso al locale

Fotografie nn. 8÷14 : interni del locale

Fotografie nn. 15-16 : gabinetto con disimpegno

Superficie lorda : mq 156 circa

Superficie netta : mq 145 circa

La consistenza risulta indicativa, le valutazioni che seguono saranno comunque a corpo e non a misura.

3. PROPRIETÀ E STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta di proprietà della _____ 1 forza di atto di compravendita del 05.11.2012 notaio Andrea Castello rep. 94069/36204 registrato a Genova il 07.11.2012 RG 31731 RP 24350, acquistato da Banca Carige unitamente ad altra unità vicina. In **Allegato 18** il relativo Certificato Ipotecario di Trascrizione.

Al momento del sopralluogo l'unità è risultata occupata dalla ditta _____ in assenza di contratto di locazione vigente.

L'immobile è oggetto del Contratto di Locazione con Lega Navale Italiana Sezione Genova Nervi della durata di 6 anni con decorrenza 18.04.2017, a canone annuale variabile da iniziali € 3.000 a € 3.600 al secondo anno, da aggiornare ISTAT al 100%.



Il contratto riprodotto in **Allegato 7** è registrato all'Agenzia delle Entrate il 03.05.2017 al n° 6007.

4. PRESENZA DI VINCOLI E FORMALITÀ

Non è disponibile la certificazione notarile. Dalle visure ipotecarie nel ventennio in atti risultano le seguenti formalità di pregiudizio.

- 28.04.2017 - RG 13377 - RP 9108
Verbale Pignoramento immobili contro a favore di
Banca Carige.
- 26.09.2014 - RG 21844 - RP 17055
Ordinanza di Sequestro Conservativo
- 07.11.2012 - RG 31732 - RP 3967
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
- 19.07.2002 - RG 26156 - RP 18403
Atto unilaterale d' Obbligo Edilizio
- 03.10.2000 - RG 27759 - RP 6741
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo

Per le annotazioni e le restrizioni si rimanda alle visure in atti.

➤ **Formalità e vincoli a carico dell'acquirente**

- Il condominio di cui fa parte l'immobile in oggetto è dotato di regolamento condominiale per le parti comuni.
- Le rate scadute per spese condominiali al 05.09.2017 relative all'unità in oggetto risultano di totali € **968,00** come risulta dalla comunicazione inviata allo scrivente dall'Amministratore del Condominio dr. Riccardo Marchiò **Allegato 8**.
- L'Atto d'Obbligo Edilizio con il Comune di Genova trascritto il



19.07.2002 regola gli asservimenti degli spazi comuni.

Per quanto agli atti del procedimento non risultano ulteriori domande o provvedimenti giudiziali oltre a quello attuale.

5. REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso industriale originario costruito con Autorizzazione n° 23105 del 03.12.1960 poi ristrutturato e frazionato ha ottenuto Decreto di Usabilità n° 285 del 01.02.1963 come da visura **Allegato 9**.

Gli interventi di risanamento conservativo del complesso industriale ed il frazionamento da cui è derivata l'unità in oggetto sono stati realizzati nei primi anni 2000 in forza dei seguenti provvedimenti reperiti dallo scrivente in copia conforme presso l'Ufficio visure del Comune di Genova:

- In data 23.11.1999 Prov. 429 Concessione ad eseguire i lavori di risanamento conservativo - **Allegato 10**.
- In data 16.02.2000 Prov. 38 Voltura della C.E. 429/99 - **Allegato 11**.
- In data 25.07.2000 Prov. 257 Concessione ad eseguire opere in Variante alla C.E. 429/99 - **Allegato 12**.
- In data 29.05.2003 Prov. 406 Concessione in Sanatoria a mantenere opere in Variante alla C.E. 429/99 - **Allegato 13**.
- In data 28.10.2004 Prot. 5521/04 - D.I.A. per opere interne di frazionamento del piano primo - **Allegato 14**.

In **Allegato 15** si riporta la tavola grafica relativa al frazionamento dal quale è derivata l'unità in oggetto.



Lo stato attuale dell'immobile è sostanzialmente conforme al progetto autorizzato, la regolarità edilizia può dirsi rispettata.

Non è stato rilasciato Decreto di Agibilità aggiornato.

6. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Certificazione n° 31350 rilasciato il 19.09.2012, scadenza il 19.09.2022 **Allegato 16** in base al quale 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 unità produttive in condizioni normali applicati in zona.

Per quanto si rileva dalle quotazioni immobiliari aggiornate dell'Agenzia del Territorio **Allegato 17**, i prezzi unitari per capannoni simili in zona per condizioni normali variano da €/mq 720 ad €/mq 1.000.

In base alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile di cui si è relazionato, tenuto conto dello stato di occupazione da parte di terzi privi di contratto e della presenza di un contratto di locazione con altro soggetto non insediato a canone non remunerativo si ipotizza per confronto in via prudenziale il prezzo unitario di €/mq 620, inferiore del 10% al minimo OMI, applicato alla superficie netta di circa mq 145 per cui:

$$\text{mq } 145 \times \text{€/mq } 620 = 89.900 \text{ €}$$

Per confronto a reddito:



Canone annuo: € 3.600

Tasso di capitalizzazione: 4%

$3.600 / 0,04 = 90.000 \text{ €}$

Il valore commerciale del locale uso produttivo in oggetto per la proprietà intera, a corpo e non a misura, nel suo stato attuale, è stimato pari a:

€ 90.000

(novantamilaeuro)

* * *

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, 17.11.2017

Allegati

1. *Decreto di nomina e quesiti*
2. *Avviso di sopralluogo alle parti*
3. *Planimetria toponomastica*
4. *Piantina catastale*
5. *Visure catastali*
6. *Documentazione fotografica*
7. *Contratto di Locazione*
8. *Contabilità Amministrazione Condominio*
9. *Decreto Usabilità 1963*
10. *C.E. 429/99*
11. *Voltura C.E. 429/99*



Ing. Marco Cortinois

Ing. Stefano Cortinois

12. Variante C.E. 429/99
13. Sanatoria C.E. 429/99
14. D.I.A. 5521/04
15. Tavole di progetto
16. Attestato ACE
17. Quotazioni Immobiliari O.M.I.
18. Certificato Ipotecario di Trascrizione

Dott. Ing. Marco CORTINOIS

