

**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)

**Tribunale di Genova**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**G.E. Dr.ssa Paola ZAMPIERI**

Nella procedura esecutiva promossa da:

R.E.

332/2016

Rinvio

21.03.2017

**PROCEDENTE**

Avv.

Gianluigi Cella

e da

**INTERVENUTA**

contro

**ESECUTATI**

Atto di pignoramento immobiliare nell'interesse della  
precedente del 04.05.2016 rep. 4453/16 trascritto il 24.05.2016  
RG 4480, RP 3345, caduto sull'intera proprietà del negozio in  
Chiavari Viale Enrico Millo civ. 83, censito al Catasto Fabbricati di  
Chiavari, Foglio 15, mappale 1677, sub 4.

\* \* \*

**PROCEDENTE**

- \_\_\_\_\_ con sede in Verona Piazza  
Nogara 2, domiciliato in Chiavari Piazza Roma 54/1 presso

a

**INTERVENUTA**

- \_\_\_\_\_ D con sede in Milano Via dell'Innovazione 1



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



domiciliata presso la sede di Genova Via delle Casaccie 1  
(P.IVA 07244730961)

## ESECUTATI

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

residenti in Chiavari Via Doria 40

### *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 01.08.2016 **Allegato 1**.

Il giorno 27.09.2016, 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 incombenti 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 26.10.2016 ore 9,00 con lettera raccomandata



indirizzata agli esecutati e per conoscenza alla precedente  
**Allegato 2.**

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

\_\_\_\_\_. 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:

- Contratto di mutuo ipotecario del 10.10.2013
- Atto di precetto notificato il 16.02.2016 per il pagamento di € 112.588,49 e accessori
- Atto di pignoramento immobiliare del 04.05.2016
- Nota di trascrizione del pignoramento del 24.05.2016
- Ricorso per intervento nella procedura esecutiva di Equitalia Nord del 15.06.2016 (Comunicato nel corso della perizia)
- Certificato notarile notaio M.C. Ressa di Padova del 22.06.2016

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

#### 1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

In Chiavari, nella casa segnata con il cn 81 di Viale Enrico Millo, negozio al piano terreno con accesso indipendente distinto con il c.n. 83 di detto Viale, composto da un locale con vetrina sul porticato di Viale Millo, un locale sul retro dotato di luce su

passo privato laterale ed un piccolo gabinetto;

- fra le coerenze in un sol corpo da nord ed in senso orario: passaggio privato di accesso all'atrio del condominio c.n. 81, atrio del condominio, negozio c.n. 85, porticato di Viale Millo;
- censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chiavari, Foglio 15, mapp. 1677, sub 4, Cat C/1, Cl. 9, mq 35, RC 830,46, Viale Enrico Millo 83, piano T, in capo all'esecutato Vittorio Mazza per la proprietà intera in regime di comunione dei beni.

La distribuzione interna del negozio risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale allegata.

L'immobile è così inoltre individuato:

**Allegato 3** : planimetria toponomastica

**Allegato 4** : fotografie satellitari della zona

**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 ai bordi del centro storico cittadino su strada principale caratterizzata da intenso traffico, insediamenti residenziali e commerciali di buon livello, servizi e infrastrutture sufficienti..

Il negozio è compreso in un edificio condominiale moderno di buone caratteristiche costruttive, generalmente in buono stato, si affaccia su un porticato pedonale frequentato, buona la



posizione e la visibilità dal punto di vista commerciale.

L'immobile attualmente utilizzato uso ufficio di agenzia aperta al pubblico dispone di una vetrina principale con accesso dal porticato e di una luce laterale su passo privato al momento ridotta con un tamponamento asportabile. All'interno un vano principale con retronegozio e un piccolo gabinetto, le condizioni manutentive generali sono sufficienti, è disponibile l'allaccio all'impianto di riscaldamento condominiale.. Lo stato attuale dell'immobile risulta dalle fotografie **Allegato 7** posizionate nella relativa planimetria:

- Fotografie nn. 1-2** : edificio condominiale comprendente il negozio
- Fotografie nn. 3÷5** : posizione del negozio sul porticato
- Fotografie nn. 6-7** : vetrina di accesso al negozio
- Fotografia nn. 8-9** : locale principale
- Fotografie nn. 10-11** : locale sul retro
- Fotografia n. 12** : piccolo gabinetto
- Fotografia n. 13** : luce laterale

La consistenza commerciale ai fini della stima è assimilata alla superficie catastale lorda aggiornata di **mq 35**. 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  
 \_\_\_\_\_ in forza del seguito titolo:



- atto di compravendita 14.05.2007 rogito notaio Santoro di Chiavari, rep. 34782/8185 trascritto a Genova il 01.06.2007 ai nn. 5768/3728, come risulta dalla certificazione notarile del 22.06.2016 **Allegato 8**.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla attività di \_\_\_\_\_; dell'esecutato presente all'accesso.

#### 4. PRESENZA DI VINCOLI E FORMALITÀ

Dalla Certificazione notarile sopra detta risultano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta il 24.10.2013 ai nn. 8709/808 a favore di \_\_\_\_\_
- Verbale di pignoramento immobili trascritto il 24.05.2016 ai nn. 4480/3345 a favore del \_\_\_\_\_

#### ➤ 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 precedente sig.ra Alessandra Dallosso ha comunicato il saldo a debito di complessivi € **2.091,01** per spese condominiali a carico dell'unità in oggetto come risulta dalla corrispondenza mail **Allegato 9**.
- Dalla Certificazione notarile prima detta si rileva che \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_ ha acquistato l'immobile il 14.05.2007 in regime di comunione legale dei beni con \_\_\_\_\_ e che con annotazione a margine del 13.05.2008 gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

- L'immobile è compreso nella Fascia A delle Aree Inondabili del Piano di Bacino Stralcio - Ambito 16 dell'Entella e del Rupinaro e ricade in Zona di suscettività al dissesto.

## 5. REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo stato attuale dell'immobile deriva da lavori di frazionamento e modifica alle bucatore esterne oggetto di Concessione in Sanatoria prot. 1986/08798 rilasciata dal Comune di Chiavari il 22.04.2005.

L'immobile è dotato di Certificato di Agibilità n° 58/2008 rilasciato dal Comune di Chiavari il 08.09.2008 qui riprodotto in **Allegato 10**.

L'immobile è compreso nella Fascia A delle Aree Inondabili del Piano di Bacino Stralcio - Ambito 16 Entella - Rupinaro e ricade in Zona di suscettività al dissesto Pg0 distando m 90 dal corso d'acqua Rupinaro.

La validità del Certificato di Agibilità sopra detto è subordinata alla comunicazione al Comune entro 60 gg dal rilascio degli "accorgimenti" tecnici e comportamentali necessari a soddisfare quanto prescritto dal Piano di Bacino e dal Piano Comunale di prevenzione ed emergenza, resta da verificare la sussistenza di tale comunicazione.



## 6. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In **Allegato 11** si riporta la certificazione energetica APE relativa all'unità immobiliare in oggetto redatta dal tecnico abilitato geom. R. Piutti il 31.10.2013 reperita dallo scrivente presso il Settore Efficienza Energetica della Regione Liguria in forza della quale il negozio 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 locali commerciali liberi applicati in zona.

Per quanto si rileva dalle quotazioni immobiliari aggiornate dell'Agenzia del Territorio **Allegato 12**, i prezzi unitari per negozi in condizioni normali in zona di contorno al Centro Storico variano da €/mq 2.100 ad €/mq 4.100 con valore medio di €/mq 3.100.

In base alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile di cui si è relazionato, in particolare della buona posizione e del piccolo taglio del negozio, tenuto conto dello stato di occupazione da parte dell'esecutato, si ipotizza per confronto in via prudenziale il prezzo unitario di €/mq 2.600, inferiore al valore medio OMI, applicato alla superficie catastale lorda di mq 35 per cui:

$$\text{mq } 35 \times \text{€/mq } 2.600 = 91.000 \text{ €}$$

Il valore commerciale del negozio 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, 30.01.2017

***Allegati***

1. *Decreto di nomina e quesiti*
2. *Avviso di sopralluogo alle parti*
3. *Planimetria toponomastica*
4. *Fotografie satellitari zona*
5. *Piantina catastale*
6. *Visure catastali*
7. *Documentazione fotografica*
8. *Certificazione notarile*
9. *Contabilità Amministrazione Condominio*
10. *Certificato di Agibilità*
11. *Attestato APE*
12. *Quotazioni Immobiliari O.M.I.*

Dott. Ing. Marco ~~CORTINOIS~~



9

