

LOTTO 8 -PERIZIA "H8":

Quota di proprietà pari al 50% di appartamento di vani 6,5 catastali posto al 6 piano int. 24 del civico 83, compresa cantina al piano seminterrato, di Via G. Poirè in loc. Manesseno nel Comune di Sant'Olcese;

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO a)

"verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

a.1) Sulla completezza dell'istanza di vendita

Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- certificati ipotecari;
- visure catastali.

Osservazioni: la documentazione può ritenersi completa.

Sono state acquisite dallo scrivente le mappe del catasto terreni poiché utili alla corretta identificazione del bene.

QUESITO b)

"provveda quindi, alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria;

b.1) Sulla determinazione del valore unitario di mercato;

L'immobile è stato valutato con il metodo della stima sintetica comparativa monoparametrica prendendo a confronto, in prima istanza, beni simili appartenenti allo stesso segmento di mercato ubicati nelle immediate vicinanze dell'oggetto di stima. Quindi, come da quesito si provvederà a rapportarli con quelli pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare.

Determinazione del valore unitario di base successivamente alla ricerca di mercato

Metodo a) Valore base appartamento signorile con ascensore €: 1.800,00

Estratto valori OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: SANT'OLIVETO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE (ABITATO DI MANESSELO)

Codice di zona: B1

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1550	2050	L	4,5	5,0	L
Medie case di tipo economico	NORMALE	1550	2050	L	4,5	5,0	L
Box	NORMALE	970	1400	L	4,4	6,1	L
Posti auto coperti	NORMALE	790	1100	L	3,4	4,9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	510	700	L	2,1	3	L
Vile e villini	NORMALE	1950	2650	L	6,7	8,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozio il giudizio O/N/Z è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

1/2/2015

Dall'esame della tabella si può immediatamente vedere che il valore rilevato è in linea con la forbice indicata dall'OMI:

b.2) Sulla superficie ragguagliata del lotto;

Il rilievo dell'appartamento (all. "3") eseguito in data 11/9/2015 ha permesso di determinare la superficie commerciale del lotto e di conseguenza di calcolare le superfici ragguagliate che concorreranno a formare la superficie omogeneizzata finale.

DESTINAZIONE	SUP. mq	RAPPORTO MERCANTILE	SUP. mq
Appartamento	112,89	1	112,89
Balconi	20,84	0,30	6,25
Terrazzo soprast.	101,37	0,10	10,14
Cantina	9,85	0,25	2,46
TOTALE			131,74

Tab. 1

b.3) Sul valore dei beni pignorati;

Il valore definitivo dei beni espropriati sarà quindi stabilito in base alle decurtazioni o incrementi sul prezzo di stima considerando i seguenti coefficienti correttivi:

Tab. 2

CARATTERISTICA	COEFF.	NOTE
Assenza garanzia di vizi	0,98	si legga 2%
Livello di piano	1,05	immobile pluripiano senza ascensore
Vetustà	0,65	edificio oltre 60 anni, qualità signorile stato generale buono
Riqualificazione area	0,10	Aumento per interventi di riqualificazione del circondario

Il prodotto fra i coefficienti correttivi indicati in tabella e il valore unitario precedentemente individuato fornisce il valore unitario ragguagliato dell'immobile:

$$€ 1.800,00 \times 0,98 \times 1,05 \times 0,65 \times 1,10 = € 1.324,32$$

Moltiplicando il valore sopra ottenuto per la superficie omogeneizzata di cui alla tabella 2 si ottiene un valore pari a: € 1.324,32 x mq 131,74 = € 174.466,31 a cui vanno detratti gli oneri di regolarizzazione urbanistica quantificati in **larga massima e provvisoriamente** in:

Diritti istruttori Comune per sanatoria art. 48/21 L.16/08 ...€ 107,00

Oneri professionali€ 800,00

TOTALE€ 907,00

Quindi € 174.466,31 - € 907,00 = € 173.559,31 che si arrotondano per eccesso ottenendo un **Valore finale di stima di € 174.000 riferito all'intera proprietà,**

QUESITO c)

"Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi, "

c.1) Sulla identificazione dei beni comprensiva dei confini e dei dati catastali;

Come anticipato in epigrafe il lotto in esame è costituito da un'immobile destinato a civile abitazione, con annessa porzione di copertura ad uso esclusivo e cantina al piano seminterrato secondo le descrizioni di seguito rese:

c.1.1) proprietà pari al 50% di **Appartamento** ubicato al piano settimo del civ. 83 di Via G. Poirè in loc. Manesseno nel Comune di Sant'Olcese, contraddistinto dall'int. 24.

A confini:

NORD: appartamento int. 23;

EST: vano scale e int. 25;

SUD: sottostante Via G. Poirè;

OVEST: distacco con fabbricato per abitazioni;

SOPRA: porzione di copertura ad uso esclusivo e parte dei locali cisterna ed ascensore;

SOTTO: appartamento int. 20.

c.1.2) **porzione di lastrico solare ad uso esclusivo** ubicata al di sopra dell'appartamento e raggiungibile attraverso il vano scala comune.

A confini (rilevati in parte dalla planimetria catastale):

NORD: porzione di lastrico solare ad uso dell'int. 23 e parte del volume tecnico;

EST: porzione di lastrico solare ad uso dell'int. 25;

SUD: sottostante Via G. Poirè;

OVEST: distacco con fabbricato per abitazioni;

SOTTO: appartamento int. 24 oggetto di stima.

c.1.3) **cantina** ubicata al primo piano sottostrada.

A confini (rilevati in parte dalla planimetria catastale):

NORD: cantina n° 21;

EST: distacco con spazi parrocchiali;

SUD: cantina n° 25;

OVEST: corridoio comune;

SOPRA: atrio condominiale e locali al piano strada;

SOTTO: terrapieno.

Il tutto iscritto al catasto urbano del Comune di Sant'Olcese con la particella 94 sub 30 del foglio 17, categoria A/2 di classe 3, vani catastali 6,5, sup. catastale mq 129 e rendita di € 721,75 (all. "1"). Il bene è intestato a:

1 -

2 -

c.2) Sommaria descrizione del bene.

c.2.1 - Caratteristiche zona:

La zona in cui ricadono i beni oggetto di stima, è centrale (con riferimento alla microzona catastale attribuita dall'Agenzia del Territorio) e costituisce il nucleo più urbano e prossimo alla città ai piedi delle aree pedemontane e collinari che costituiscono il Comune di Sant'Olcese.

In particolare l'abitato di Manesseno, in cui ricade il bene espropriato, si può definire come una frazione indipendente nel tempo quasi accorpata alla città, con cui confina direttamente, a seguito dell'espansione della "grande Genova".

Si tratta di una zona la cui prevalente destinazione abitativa è la residenza, sebbene siano presenti anche molte attività produttive di piccole medie dimensioni. La tipologia più diffusa è la residenza in fabbricati non intensivi o indipendenti di edificazione non recente affiancati ad altri di costruzione anche più moderna.

La zona è inoltre caratterizzata dalla presenza del Torrente Sardorella che costeggia in sponda destra Via Poirè ed in sponda sinistra Via Sardorella.

Nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i tipi di negozi e di servizi anche legati alla grande distribuzione (es. Ipercoop, Metro ecc.).

Vi sono posti auto pubblici lungo la viabilità pubblica sebbene, data la tipologia delle costruzioni presenti nell'area, il parcheggio dell'automobile non costituisca particolare ostacolo.

A poca distanza si trovano anche impianti sportivi ed istituti scolastici.

c.2.2 - Caratteristiche zone limitrofe:

Percorrendo Via Poirè in direzione nord est si incontrano zone più prettamente medie ed alte collinari con insediamenti anche tipici delle zone rurali mentre nella direzione opposta, a meno di 1 km, si passa nella periferia del Comune di Genova più densamente urbanizzata,

c.2.3 - Collegamenti pubblici:

La zona è servita da mezzi pubblici di trasporto ed è vicina, come anticipato, al casello autostradale che dista circa 2 km.

c.2.4 - Caratteristiche costruttive appartamento:

Caratteristiche strutturali:	
Strutture verticali:	Mista. Laterizio e cemento armato
Solai:	c.l.s. e laterizio
Copertura:	lastrico solare suddiviso in porzioni ad uso esclusivo dei sottostanti appartamenti
Scale:	scale in c.a. con pedate ed alzate rivestite in materiale lapideo
Balconi/terrazzi:	c.a. come prolungamento delle solette

Componenti edilizie e costruttive:	
Pavim/te esterna:	la pavimentazione del lastrico solare ad uso esclusivo è in piastrelle di graniglia di cemento
Pareti esterne:	intonaco tinteggiato in buone condizioni di manutenzione
Portone atrio:	Portone a doppia anta in alluminio anodizzato e vetro in normali condizioni di manutenzione.
Scale:	in c.a. con scalini rivestiti in marmo. Le condizioni generali del vano scale non appaiono richiedere manutenzione
Porta caposcala:	legno
Infissi esterni:	legno in condizioni accettabili considerata la vetustà
Infissi interni:	legno in condizioni accettabili considerata la vetustà
Cucina:	pavimento in graniglia e rivestimenti verticali in piastrelle di ceramica. Condizioni ordinarie considerata la vetustà. Le finiture appaiono essere risalenti alla costruzione
Bagno:	il locale igienico presenta finiture almeno in parte più recenti rispetto al resto dell'alloggio ed è dotato di lavabo, bidet e vasca da bagno. I rivestimenti in piastrelle di pareti e pavimento sono in condizioni di manutenzione discreta
Pavimenti:	la pavimentazione prevalente è in graniglia. Le condizioni generali sono nella norma.
Pareti:	rivestimenti in carta da parati vetusta
Impianti:	
Citofonico:	sì
Ascensore:	sì
Gas:	sì
Elettrico:	sì
Fognatura:	sì
Idrico:	sì
Telefonico:	sì
Termico:	non esiste impianto di riscaldamento fisso. Attualmente viene prodotto da una stufa a gas posizionata nel corridoio. la produzione dell'acqua calda avviene tramite boiler elettrico installato in bagno

c.2.5 - Caratteristiche metriche e specifiche lotto:

c.2.5.a - Appartamento composto da:

- ingresso e corridoio di complessivi mq 20,47 dai quali si accede ai vari locali;
- soggiorno di mq 17,38 con accesso sul balcone lato ovest;
- servizio igienico di mq 4,33;
- cucina di mq 13,20 con accesso sul balcone lato sud ovest;
- camera di mq 16,16 provvista di porta finestra con accesso su balcone lato sud ovest.
- camera di mq 12,51;
- camera di mq 14,47;
- ripostiglio di mq 2,40;

- balcone di mq 16,27 sul lato sud ovest;
- balcone di mq 4,47 sul lato ovest;
- porzione di soprastante lastrico solare ad uso esclusivo di mq 101 circa;
- cantina al piano primo sottostrada di mq utili 8,25 ed altezza di m 3,30;

La superficie utile è di mq 100,92 mentre la lorda, escluse aree scoperte ed accessori, è di mq 112,89. L'altezza interna è m 3,00.

Ulteriori dettagli sono contenuti nel rilievo allegato sub doc. "3".

c.3) Sullo stato di possesso del bene.

c.3.1 – Proprietà attuale del bene.

Attualmente il bene è intestato al 50% al soggetto pignorato ed al 50% al coniuge. Dall'esame della visura catastale si rileva che i suddetti coniugi sono intestatari a partire dall'impianto meccanografico catastale del 30/6/87. La parte non ha fatto pervenire l'atto di provenienza e dalle ricerche effettuate presso la conservatoria non si sono reperite note di trascrizione relative a compravendite o altre transazioni.

c.3.2 – Presenza di diritti reali.

Lo scrivente non ha reperito notizie circa diritti reali.

c.3.3 – Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni.

Gli attuali proprietari risultano essere tali dall'impianto meccanografico catastale del 30/06/1987 (vedi all. "1").

c.3.4 – Sullo stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo l'immobile era utilizzato da un soggetto estraneo alla vicenda e privo di titolo. Pertanto viene considerato libero ai fini della stima.

c.3.5 – Sulla presenza di vincoli od oneri

A seguito delle ricerche effettuate ed in base alla documentazione disponibile, non si sono individuati oneri di natura urbanistica, particolari convenzioni matrimoniali o gravami assimilabili.

Non è stato possibile risalire all'amministrazione di condominio ed alle conseguenti informazioni.

Non è stato infine possibile risalire a procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato se non a quello a cui la presente fa riferimento.

c.4-5 – Sulle formalità vincoli e oneri che saranno cancellati o comunque non opponibili.

Si sono individuate le seguenti formalità:

i – ISCRIZIONE del 25/11/03 – Registro Particolare 11636 Registro Generale 43790 - Atto Notarile Pubblico a Firma Notaio Aurelio Morello - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – Capitale € 180.000 – Spese € 180.000 – Totale € 360.000 – DURATA 15 anni (all. “8”);

ii - ISCRIZIONE del 30/06/09 – Registro Particolare 3826 Registro Generale 20641 - Atto Notarile Pubblico a Firma Notaio Tiziana Bottaro - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – Capitale € 200.000 –Totale € 400.000 – DURATA 15 anni (all. “9”);

iii - TRASCRIZIONE del 20/08/2014 - Registro Particolare 15420 Registro Generale 19755 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7312 del 02/07/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (all. “10”) .

c.6 – Sulla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, regime vincolistico e corrispondenza con le mappe catastali.

Il fabbricato oggetto di indagine ricade in zona B del vigente P.R.G. di Sant’Olcese:



Dove sono consentiti i seguenti interventi principali:

- Opere interne;
- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo.

Il fabbricato ricade inoltre all’interno del Piano di Bacino del Torrente Polcevera.

In particolare, esaminando la cartografia allegata al Piano, si evidenzia che:

- La Suscettività al dissesto della zona è **MOLTO BASSA**



LEGENDA		
CLASSE DI SUSCETTIBILITÀ AL DISSESTO		NORME DI ATTUAZIONE
MOLTO ELEVATA	R4	Art. 18, c. 1
ELEVATA	R3	Art. 18, c. 1
MODERATA	R2	Art. 18, c. 1
BASSA	R1	Art. 18, c. 1
MOLTO BASSA	R0	Art. 18, c. 1

- Il Rischio geologico è **LIEVE o TRASCURABILE**



LEGENDA		
CLASSI DI RISCHIO GEOLOGICO		
RISCHIO MOLTO ELEVATO	R4	
RISCHIO ELEVATO	R3	
RISCHIO MEDIO	R2	
RISCHIO MODERATO	R1	
RISCHIO LIEVE O TRASCURABILE	R0	

Per quanto riguarda l'aspetto puramente edilizio, le ricerche eseguite hanno permesso di accertare che la costruzione del fabbricato in cui ricadono i beni oggetto di stima è stata autorizzata a seguito di "nulla osta per esecuzioni lavori" rilasciato il 18/05/1960, a cui ha fatto seguito l'autorizzazione di abitabilità n°2 del 23/1/1963. Copia della documentazione urbanistica appena citata si allega sub doc. "5".

In riferimento alla documentazione reperita e qui allegata è possibile affermare che l'appartamento int. 24 presenta alcune difformità interne risalenti, con tutta probabilità, all'epoca della costruzione. Le medesime difformità erano presenti anche nella planimetria catastale, aggiornata dallo scrivente a seguito di variazione n. GE0088377 del 15/4/2016 propedeutica al deposito della sanatoria (all. "13");

Quindi in riferimento alla difformità di cui sopra lo scrivente, si rende necessario il deposito di una pratica edilizia per opere interne ai sensi dell'art. 48 c. 21 ter della L.R. 16/08, che comporta il pagamento di € 107 per diritti istruttori oltre agli oneri professionali quantificati dallo scrivente in € 800 oltre IVA corrente, CIPAG 5% ed oneri di legge.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella piena volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato **è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali** e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

c.7) Sulla suddivisione del bene in eventuali lotti autonomi;

Lo scrivente ritiene che, sebbene le unità di cui alla presente relazione, siano censite separatamente a catasto, debbano costituire un unico lotto, poiché la cantina da sola sarebbe scarsamente appetibile soprattutto se considerato che si trova in un piccolo stabile di tre appartamenti abitati da persone con legami di parentela. Analogamente l'appartamento privo della cantina si svaluterebbe interiormente perché non dotato di un ripostiglio adeguato alle dimensioni.

QUESITO d)

"nell'ipotesi in cui l'immobile non risulti vendibile il CTU proceda alle attività idonee a renderlo vendibile per il professionista delegato"

In merito alla eventualità di cui sopra si richiama integralmente quanto indicato al quesito c.6 specificando di avere già provveduto alla regolarizzazione catastale, indispensabile anche ai fini della futura sanatoria.

QUESITO e)

"accerti il CTU se la vendita va soggetta ad imposta di registro o, invece a IVA, accertando presso il competente Ufficio IVA – o acquisendo la documentazione contabile, che dovrà essere richiesta al debitore esecutato e di cui costui dovesse essere in possesso"

A giudizio dello scrivente CTU la vendita è soggetta ad imposta di registro.

QUESITO f)

"nel caso si tratti di quota indivisa, dica, anzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della quota indivisa"

Il pignoramento è riferito alla quota del 50% dell'immobile (o lotto già proposto dallo scrivente) che non è divisibile in natura. Il valore della quota indivisa corrisponde a € 87.000.

QUESITO g)

"il perito dovrà altresì procedere alla redazione dell'APE"

L'immobile ricade in classe "G" in quanto a prestazione energetica globale, classe "G" relativamente all'indice di prestazione dell'involucro edilizio e classe "G", per l'aspetto riguardante le prestazioni dell'impianto di riscaldamento.

Si rimanda comunque alla documentazione allegata sub doc. "6"

In ogni caso si ricorda che la vigente normativa regionale (L.R. 22/07, art. 24 c.1 e s.m.i.) ne dispone l'esonero per i provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria.

QUESITO h)

"il perito indicherà infine, i valori minimi e massimi della valutazione OMI, precisando in quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima"

L'esame della tabella OMI inserita al punto b.1 permette di apprendere che i valori della zona sono compresi fra un minimo di € 1.550 sino ad un massimo di € 2.050.

Il valore stimato dal sottoscritto è di € 174.000 che divisi per i mq 131,74 di superficie commerciale restituiscono un valore unitario al mq di € 1320,78 che si colloca lievemente al di sotto del minimo individuato dall'OMI.

Questo può essere spiegato in ragione delle correzioni apportate dallo scrivente che prevedono l'abbattimento del valore per l'assenza di garanzia da vizi, i costi di regolarizzazione, la vetustà e l'assenza dell'ascensore. I valori indicati dall'Osservatorio si riferiscono ad immobili in normali condizioni di manutenzione senza quindi entrare nel merito delle caratteristiche specifiche di ognuno di loro.

Genova, 15 marzo 2016