

LOTTO 9 -PERIZIA "I9":

LOTTO 9 – PERIZIA “I9”: Intera proprietà di magazzino di mq. 18 di superficie legittima circa posto al piano terra del civ. 215 di Via G. Poirè in loc. Manesseno nel Comune di Sant’Olcese identificato dal sub 12;

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;

Al fine di individuare il valore più probabile lo scrivente ha condotto una breve indagine di mercato nella zona accertando una fase di mercato piuttosto statica e priva di compravendite recenti di beni analoghi a quello oggetto di stima. L’immobile è stato valutato con il metodo della stima sintetica comparativa monoparametrica prendendo a confronto 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

Valore base magazzini..... €/mq: 450,00



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**Risultato Interrogazione Anno 2015 - Semestre 2**

Provincia: GENOVA

Comune: SANT'OLEOSE

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

Codice di zona: 81

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (I / N)	Valori Locazione (€/mq e mese)		Superficie (I / N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzino	NORMALE	360	530	L	1,0	2	C
Negozio	ATTIVITÀ	470	520	L	2,2	4,2	C

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con la lettera MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero linda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero linda (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 la tipologia Box, Posti auto ed Automesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozio il giudizio O/ N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda**Estratto valori OMI**

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

b.2) Sulla superficie ragguagliata del lotto;

Considerando la superficie commerciale del lotto, **determinata rilevando le misure dal progetto approvato poiché a causa della quasi inaccessibilità dell'immobile e della quasi completa difformità urbanistica, sarà di conseguenza possibile calcolare le superfici ragguagliate che concorreranno a formare la superficie omogeneizzata finale.**

Tab. 1

DESTINAZIONE	SUP. mq	RAPPORTO MERCANTILE	SUP. mq
magazzino	18,2	1	18,2
TOTALE			18,20

b.3) Sul valore dei beni pignorati;

Il valore definitivo del bene espropriato sarà quindi stabilito in base alle decurtazioni o incrementi sul prezzo di stima considerando i seguenti coefficienti correttivi:



CARATTERISTICA	COEFF.	NOTE
Assenza garanzia di vizi	0,98	si legga 2%
Vetustà	0,65	edificio di 41-60 anni, qualità media stato generale buono (riferito allo stabile)
Riqualificazione area	10%	Aumento per Interventi di riqualificazione del circondario
.		

Tab. 2

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

$$\text{€ } 450,00 \times 0,98 \times 0,65 \times 1,10 = \text{€ } 315,31$$

Moltiplicando il valore sopra ottenuto per la superficie omogeneizzata di cui alla tabella 1 si ottiene un valore pari a: $\text{€ } 315,31 \times \text{mq } 18,20 = \text{€ } 5.738,73$ a cui vanno detratti le spese di regolarizzazione urbanistica quantificate in **larga massima e provvisoriamente** in:

Diritti istruttori Comune per sanatoria art. 48/21 L.16/08 ...	€ 107,00
Variazione catastale	€ 50,00
Oneri professionali	€ 1000,00
TOTALE	€ 1157,00

Quindi $\text{€ } 5.738,73 - \text{€ } 1157,00 = \text{€ } 4.581,73$ che si arrotondano per eccesso ottenendo un **Valore finale di stima di € 4.600 riferito all'intera proprietà.**

Si precisa che la stima è riferita alla superficie effettivamente legittimata in sede di rilascio del titolo edilizio, non considerando quella ancora da sanare.

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 magazzino secondo le descrizioni di seguito rese:

c.1.1) proprietà pari al 50% di **magazzino** ubicato in Via G. Poirè in loc. Manesseno nel Comune di Sant'Olcese, al piano terra del civ. 215.

A confini:

NORD EST: intercapedine;

SUD EST: spazi condominiali;

SUD OVEST: porzione di immobile stessa proprietà ma non legittimato urbanisticamente;

NORD OVEST: intercapedine;



SOPRA: appartamento int. 3;

SOTTO: posti auto al piano seminterrato.

Al catasto urbano del Comune di Sant'Olcese è censito con la particella 124 sub 12 graffata alla particella 298 del foglio 17, categoria C/2 di classe 3, superficie mq 56 catastali e rendita di € 153,28 (all. 1). Il bene è intestato interamente a N

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 immobile:



Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	Mista. Laterizio e cemento armato
Solai:	c.l.s. e laterizio
Copertura:	non ispezionata
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/ne esterna:	spazi comuni pavimentati in gres
Pareti esterne:	intonaco tinteggiato in condizioni di manutenzione buone
Portone atrio:	l'unità ha accesso indipendente
Scale:	l'unità in esame non ha scale interne
Porta caposcala:	serranda metallica a apertura manuale
Infissi esterni:	c.s.
Infissi interni:	non vi sono infissi interni

Cucina:	non presente
Bagno:	non presente
Pavimenti:	la pavimentazione è in battuto cementizio, in condizioni scadenti
Pareti:	sono tinteggiate in condizioni scadenti.

Impianti:	
Citofonico:	no
Ascensore:	l'unità ha accesso dal piano strada
Gas:	no



Elettrico:	si, risalente all'epoca della costruzione
Fognatura:	no
Idrico:	no
Telefonico:	no
Termico:	no

c.2.5 - Caratteristiche metriche e specifiche lotto:

c.2.5.a - Negozio in condizioni generali scadenti composto da:

- locale unico di superficie **catastale** pari a mq 56. Non è stata possibile la verifica dimensionale a causa del materiale depositato all'interno, comunque si ritiene veritiera, ispezionati i luoghi in data 29/9/15 (salvo verifiche ulteriori), la quantificazione catastale;
- accesso protetto unicamente da serranda manuale metallica.

Si rimanda pertanto agli estratti urbanistici e catastali allegati sub doc. "4" e "2".

c.3) Sullo stato di possesso del bene.

c.3.1 – Proprietà attuale del bene.

La proprietà attuale del bene è al soggetto pignorato che ne acquisiva la titolarità a seguito di sentenza del Tribunale di Genova n° 3198 del 29/04/93 (vedi all. "3").

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.

L'attuale proprietaria è tale da vent'anni a questa parte.

c.3.4 – Sullo stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo il bene risultava libero sebbene utilizzato come magazzino ma comunque nella piena disponibilità dell'esecutata che, tramite il figlio, ne ha consentito il rilievo metrico e fotografico.

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.

La parte pignorata consegnava allo scrivente il resoconto dell'amministrazione senza però specificare quale fosse l'immobile fra quelli denominati nelle tabelle come "fondi" seguiti da un numero di identificazione interno all'amministrazione ma non contraddistinti dal civico corretto. Da ciò lo scrivente può supporre che il civico 225 in esame possa corrispondere al "fondo 112" a cui sono attribuiti 13,04 millesimi per una spesa annuale di € 117.

Dall'esame della documentazione suddetta pare non vi siano pendenze economiche con l'amministrazione, così come sembra non vi siano lavori deliberati se non quelli relativi all'installazione dell'ascensore già in corso al momento del sopralluogo.

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 (all. 13):

i - 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. "6").

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 (all. *):

- 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

CLASSI DI SUSCETTIVITÀ AL DISSESTO	LEGGE	NORME DI ATTUAZIONE
MOLTO ELEVATA	legge	Art. 18, c. 2
ELEVATA	legge	Art. 18, n. 2
MEDIA	legge	Art. 18, c. 1-ter
BASSA	legge	Art. 18, c. 4
MOLTO BASSA	legge	Art. 18, c. 4-

- 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 con "nulla osta per l'esecuzione lavori edili" del 14/02/1958 a cui è seguita l'"autorizzazione di abitabilità" con validità per tutti gli effetti di legge dal 1 novembre 1960. Si allega in stralcio sub doc. "4" la documentazione urbanistica citata.

Il sopralluogo ha permesso di accertare, sebbene come già accennato non sia stato possibile eseguire il rilievo di dettaglio, che il bene presenta difformità sia sotto il profilo urbanistico sia catastale.

Quindi la difformità urbanistica riscontrata consiste nella diversa consistenza rilevabile

dal raffronto diretto fra stato di fatto e progetto approvato. Esaminando l'allegato "4" si nota infatti che il locale ha forma rettangolare e misure pari a circa m 5 (verificati in loco) x m 3, mentre lo stato reale mostra una conformazione molto più articolata ed una consistenza pari a oltre 3 volte tanto quella legittimata dal Comune. La planimetria catastale per contro rappresenta la situazione come è in realtà (vedi All. "2").

Al fine di regolarizzare le difformità sopra riscontrate, con tutta probabilità risalenti all'epoca della costruzione, lo scrivente riferisce quanto appreso in Comune ovvero che sia possibile il deposito di una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 48 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. Per tale tipologia di abuso, ritenuto dall'Ufficio Tecnico "non conforme al progetto" ma sanabile, non è prevista sanzione.

Non appena, inoltre, sarà possibile accedere liberamente al locale potranno essere rilevate le misure di dettaglio e quindi anche verificare la esatta corrispondenza fra rappresentazione grafica al catasto urbano e lo stato di fatto.

È doveroso segnalare che l'eventuale deposito di una pratica edilizia porterebbe eventualmente a conoscenza l'Ufficio Tecnico Comunale della difformità di altre unità, poiché la diversa forma e consistenza del bene influenzava ovviamente anche quella dei locali confinanti.

L'esame della documentazione estratta dall'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, fa pensare, inoltre, che possa esservi una difformità fra stato attuale e sedime del fabbricato rappresentato nella mappa del **catasto terreni**. Per avere la certezza di ciò occorrerebbe però eseguire un rilievo strumentale del fabbricato e, nel caso la discrepanza fosse confermata, provvedere al deposito di una pratica "tipo mappale" presso il catasto terreni stesso.

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, cioè 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 il bene in oggetto possa costituire lotto a sé stante.

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.

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, dico, 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 100% dell'immobile (o lotto già proposto dallo scrivente) che non è divisibile in natura. Il valore della quota indivisa corrisponde a € 4.600.

QUESITO g)

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

La tipologia di immobile non richiede il deposito dell'APE.

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 € 360 sino ad un massimo di € 530.

Il valore stimato dal sottoscritto è di € 4.600 che divisi per i mq 18,20 di superficie commerciale restituiscono un valore unitario al mq di € 253 circa che è al di sotto del minimo individuato dall'OMI.

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

L' Esperto

(Geom. Giorgio CORIO)

