

### **LOTTO 1 -PERIZIA "A1":**

*Quota di proprietà pari al 50% di appartamento di vani 5,5 catastali posto al 1 piano del civico 225 di Via G. Poirè in loc. Manesseno nel Comune di Sant'Olcese e sottostante cantina di mq 7;*

### **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 (metodo "a"), 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 ..... €: 1.350,00

## Estratto valori OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: GENOVA  
 Comune: SANT'OLISESE  
 Fascia/zona: Centrale/CENTRALE (ABITATO DI MANSERVO)  
 Codice di zona: B1  
 Microzona catastale n.: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (I/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (I/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1550	2050	L	4,5	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1550	L	4,2	5,4	L
Box	NORMALE	970	1100	L	3,9	5,1	L
Posti auto coperti	NORMALE	790	1100	L	3,4	4,9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	510	700	L	2,1	3	L
Ville e Villini	NORMALE	1950	2650	L	4,7	6,4	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 Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

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. "6") eseguito in data 4/9/2015 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	96.23	1	96.23
Balconi	8.45	0.30	2.54
Cantina	7.00	0.25	1.75
<b>TOTALE</b>			<b>100.52</b>

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	immobile pluripiano senza ascensore
Vetustà	0,65	edificio di 41-60 anni, qualità media 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:

$$€ 1.350,00 \times 0,98 \times 1 \times 0,65 \times 1,10 = € 945,95$$

Moltiplicando il valore sopra ottenuto per la superficie omogeneizzata di cui alla tabella 2 si ottiene un valore pari a: € 945,95 x mq 100,52 = € 95.086,39 a cui vanno detratti gli oneri di regolarizzazione urbanistica quantificati in **larga massima e provvisoriamente** in:

Sanzione amministrativa art. 43 L.R. 16/ 04.....	€ 1.033,00
Diritti istruttori Comune.....	€ 201,00
Oneri professionali esclusa IVA .....	€ 1.000,00
TOTALE .....	€ 2.234,00

È da considerare che se fosse necessario rivolgersi ad un legale per l'aspetto penale correlato alla difformità riscontrata vi sarebbe da considerare anche tale onere non quantificabile però dallo scrivente.

Quindi € 95.086,39 - € 2.234,00 = € 92.852,39 che si arrotondano per eccesso ottenendo un **Valore finale di stima di € 93.000 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 due immobili rispettivamente destinati a appartamento e sottostante cantina secondo le descrizioni di seguito rese:

c.1.1) proprietà pari al 50% di **Appartamento** ubicato al piano primo del civ. 225 di Via G. Poirè in loc. Manesseno nel Comune di Sant'Olcese, contraddistinto dall'int. 1.

A confini:

NORD: corte annessa censita al NCT del comune di Sant'Olcese al foglio 17 mapp. 655;

EST: corte annessa censita al NCT del comune di Sant'Olcese al foglio 17 mapp. 655;

SUD: corte annessa censita al NCT del comune di Sant'Olcese al foglio 17 mapp. 655;

OVEST: corte annessa censita al NCT del comune di Sant'Olcese al foglio 17 mapp. 655 e vano scale comune;

SOPRA: Appartamento int. 2, sub 6;

SOTTO: Locale ad uso magazzino contraddistinto dal sub 1.

Al catasto urbano del Comune di Sant'Olcese è censito con la particella 655 sub 5 del foglio 17, categoria A/3 di classe 3, vani catastali 5,5 e rendita di € 380,63 (all. "1"). Il bene è intestato a:

1 - \_\_\_\_\_ " 1/2;

2 - \_\_\_\_\_ " 1/2;

c.1.2) **Cantina non ispezionata per indisponibilità dei proprietari** ubicata al piano rialzato del civ. 225 di Via G. Poirè in loc. Manesseno nel Comune di Sant'Olcese.

A confini (rilevati dalla planimetria catastale):

NORD: intercapedine;

EST: cantina annessa all'app.to int. 2 (sub 3);

SUD: corridoio comune;

OVEST: area condominiale;

SOTTO: Terrapieno.

Al catasto urbano del Comune di Sant'Olcese è censita con la particella 655 sub 2 del foglio 17, categoria C/2 di classe 2, mq catastali 7 e rendita di € 16,63 (all. "4"). Il bene è intestato a:

1 - \_\_\_\_\_ ;

2 - \_\_\_\_\_ /2;

### **c.2) Sommatoria 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:

<b>Caratteristiche strutturali:</b>	
Strutture verticali:	Mista. Laterizio e cemento armato
Solai:	c.l.s. e laterizio
Copertura:	piana – non ispezionata
Scale:	scale in c.a. con pedate ed alzate rivestite in materiale lapideo
Balconi/terrazzi:	c.a. come prolungamento delle solette
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Pavim/ne esterna:	L'area esterna è parzialmente in piastrelle e terreno naturale
Pareti esterne:	Intonaco tinteggiato in condizioni di manutenzione ordinarie
Portone atrio:	Ingresso comune con serramento in metallo e vetro in ordinarie condizioni di manutenzione.
Scale:	Nel corridoio comune al piano rialzato è presente una scala in c.a. che conduce alle unità poste ai piani superiori

Porta caposcala:	legno
Infissi esterni:	legno in condizioni accettabili considerata la vetustà
Infissi interni:	legno in condizioni accettabili considerata la vetustà
Cucina:	pavimento di piastrelle in ceramica analoghe a quelle che in parte rivestono le pareti. Condizioni ordinarie considerata la vetustà
Bagno:	il locale igienico presenta finiture 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 discrete
Pavimenti:	la pavimentazione prevalente è in piastrelle di marmo di diverse tipologie ad eccezione della cucina e del bagno. Le condizioni generali sono nella norma.
Pareti:	Sono tinteggiate in colore bianco ed in condizioni discrete considerata la vetustà
<b>Impianti:</b>	
Citofonico:	si
Ascensore:	no
Gas:	si
Elettrico:	si
Fognatura:	si
Idrico:	si
Telefonico:	si
Termico:	L'impianto di riscaldamento è centralizzato mentre 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 10,76 dai quali si accede ai vari locali;
- camera singola di mq 5,30;
- cucina di mq 11,80 circa con accesso sul balcone lato sud;
- camera doppia di mq 15,45 con accesso sul balcone lato sud;
- servizio igienico di mq 4,65 circa provvisto di porta finestra con accesso su balcone

lato est. Il locale è dotato di tutti i servizi e di vasca da bagno;

- locale di mq 17 circa;
- camera doppia di mq 14,50;
- balcone di mq 6,20 sul lato sud;
- balcone di mq 2,25 sul lato est;

La superficie utile è di mq 79,08 mentre la lorda è di mq 96,48. L'altezza interna è m 3,00.

Ulteriori dettagli sono contenuti nel rilievo allegato sub doc. "6".

c.2.5.b – Cantina di mq catastali 7 posta al piano dell'atrio. Non si dispone di altre informazioni poiché l'accesso non è stato consentito. È possibile comunque fare riferimento alla planimetria catastale allegata sub doc. "5" e alla documentazione progettuale sub all. "7".

**c.3) *Sullo stato di possesso del bene.***

**c.3.1 – *Proprietà attuale del bene.***

La proprietà attuale del bene è riconducibile al 50% al soggetto pignorato ed al 50% al coniuge che nel 1972 ne ordinò la costruzione assieme ad un altro soggetto (all. "7").

**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 dal 14/12/1972 (vedi all. "1"- "4").

**c.3.4 – *Sullo stato di possesso del bene***

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità dell'esecutata che abitandovi, seppur assistita dal 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 riferiva inoltre che l'immobile non fa parte di alcun condominio.

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

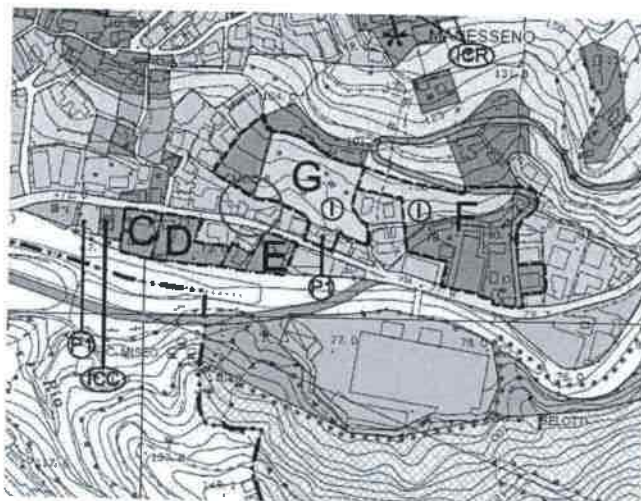
**c.4-5 – *Sulle formalità vincoli e oneri che saranno cancellati o comunque non opponibili.***

Si sono individuate le seguenti formalità (all. "9"):

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 .

**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:



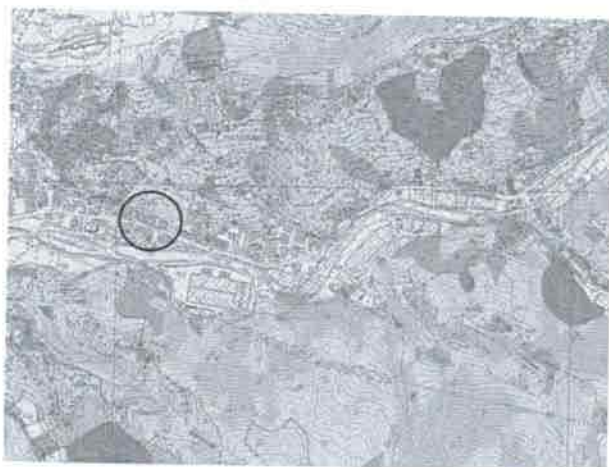
Dove sono consentiti i seguenti interventi principali (all. \*):

- 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**

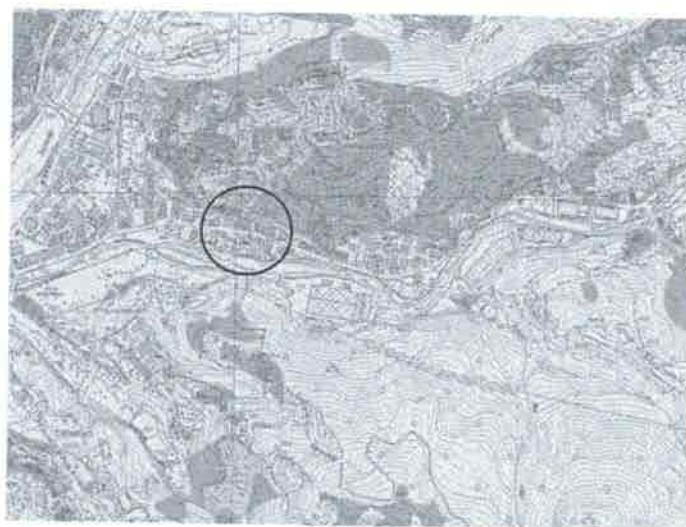


LEGENDA

CLASSI DI SUSCETTIVITA' AL DISSESTO		NORME DI ATTUAZIONE
MOLTO ELEVATA	Pg4	Art. 16, c. 2
ELEVATA	Pg3a	Art. 16, c. 2
ELEVATA	Pg3b	Art. 16, c. 2-bis
MEDIA	Pg2	Art. 16, c. 1
BASSA	Pg1	Art. 16, c. 1
MOLTO BASSA	Pg0	Art. 16, c. 1



- Il Rischio geologico è LIEVE o TRASCURABILE



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 con licenza edilizia rilasciata il 18/03/1972 in relazione alla pratica n° 15/1972 (all. "7"). In riferimento alla documentazione reperita e qui allegata è possibile affermare che:

- l'appartamento int. 1 presenta invece una lieve difformità urbanistica consistente nella diversa consistenza del balcone lato sud che è stato realizzato più ampio di circa mq 1 rispetto al progetto (vedi rilievo all. "6"). Analoga difformità era presente anche nella planimetria catastale, aggiornata dallo scrivente a seguito di variazione n. GE0083370 del 08/04/16 propedeutica al deposito della sanatoria (all. "3");
- non è possibile esprimersi a riguardo della cantina poiché, come già accennato, non è stato possibile accedervi.

Quindi in riferimento alla difformità di cui sopra lo scrivente, dopo avere esaminato il problema assieme ai tecnici comunali, è emerso che vi sarebbe la possibilità di sanare l'abuso con un Permesso di Costruire ai sensi degli artt. 43 / 49 della L.R. 16/04. Ciò prevede il pagamento di una sanzione minima di € 1.033 (nel caso in cui l'Agenzia del Territorio non determini un aumento di valore) ed il versamento della somma di € 201 per diritti istruttori. Occorre anche precisare che tale sanatoria potrebbe comportare la segnalazione dell'abuso alla Procura della Repubblica, poiché si renderebbe necessario anche l'accertamento di conformità strutturale per opere non denunciate nei termini corretti.

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 € 46.500.

### **QUESITO g)**

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

Lo scrivente ha redatto quasi integralmente l'A.P.E. che è stato protocollato presso l'archivio regionale con il n. 13245/2016. Non è però stato possibile portare a termine il calcolo poiché non sono disponibili alcuni dati della caldaia. Lo scrivente si è quindi rivolto alla ditta che ne cura la manutenzione non riuscendo ugualmente a reperirli a causa della vetustà dell'impianto e dell'intervento fallimento della ditta costruttrice. Inoltre non è stato possibile procedere all'analisi visiva dell'impianto perché non è stato consentito l'accesso al locale caldaia che, nonostante sia comune ai tre alloggi, si trova all'interno di una proprietà non coinvolta nelle vicende di causa.

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 € 1.150 sino ad un massimo di € 1.550.

Il valore stimato dal sottoscritto è di € 93.000 che divisi per i mq 100,52 di superficie commerciale restituiscono un valore unitario al mq di € 925,18 che si colloca 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

L' Esperto

---

*(Geom. Giorgio CORIO)*