

## **LOTTO 2 -PERIZIA "B2":**

*Quota di proprietà pari al 50% di box auto di mq 49 contraddistinto dall'int. 4 del civ. 201 piano S1 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;**

Al fine di individuare il valore più probabile lo scrivente ha condotto una breve indagine di mercato nella zona accertando una relativa carenza di compravendite recenti di beni di questa tipologia. Pertanto si è scelto di partire dal valore degli immobili abitativi e quindi effettuare un raffronto con i valori dei box determinati dall'OMI. La lettura della tabella di seguito allegata permette di stabilire che un box vale circa l'85% medio del valore di un appartamento, a differenza di quanto, ad esempio, succede in città a causa della estrema carenza di spazi liberi. Il sistema proposto permette di raggiungere i seguenti risultati:

#### **Determinazione del valore unitario di base successivamente alla ricerca di mercato**

Valore base appartamenti economici ..... €: 1.500,00

## Estratto valori OMI

Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: GENOVA  
 Comune: SANT'OLISEO  
 Fascia/zona: Centrale/CENTRALE (ABITATO DI MANESSENO)  
 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	1530	2050	L	4,5	5,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1130	1550	L	4,2	5,4	L
Box	NORMALE	970	1400	L	4,4	6,1	L
Posti auto coperti	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 e di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per la tipologia Box, Posti auto ed autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozii il giudizio di N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Come si vede i valori dei box rilevati dall'OMI oscillano fra €/mq 970 e €/mq 1400 contro €/mq 1150-1550 degli appartamenti. Come detto lo scostamento medio è dell'85% circa.

$$\text{Quindi } \text{€/mq } 1.500 \times 0,85 = \text{€/mq } 1.275$$

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 raggugiata del lotto;

Il rilievo del box (all. "4") eseguito in data 4/9/2015 ha permesso di determinare la superficie commerciale del lotto e di conseguenza di calcolare le superfici raggugliate che concorreranno a formare la superficie omogeneizzata finale.

DESTINAZIONE	SUP. mq	RAPPORTO MERCANTILE	SUP. mq
Box	51	1	51

Tab. 1

**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:

Tab. 2

CARATTERISTICA	COEFF.	NOTE
Assenza garanzia di vizi	0.98	si legga 2%
Valorizzazione per posizione	10%	Valorizz. Per comodità rispetto alla via in cui si trova l'immobile
Vetustà	0.65	edificio di 41-60 anni, qualità media stato generale buono
Riqualificazione area	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:

$$€ 1.275,00 \times 0,98 \times 1,10 \times 0,65 \times 1,10 = € 982,73$$

Moltiplicando il valore sopra ottenuto per la superficie omogeneizzata di cui alla tabella 2 si ottiene un valore pari a: € 982,73 x mq 51 = € 50.119,23 a cui vanno detratte le spese di regolarizzazione urbanistica quantificate 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

Quindi € 50.119,23- € 2.234,00 = € 47885.23 che si arrotondano per eccesso ottenendo un

**Valore finale di stima di € 47.900 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 box auto secondo le descrizioni di seguito rese:

c.1.1) proprietà pari al 50% di **box auto** ubicato al piano seminterrato del civ. 201 di Via G. Poirè in loc. Manesseno nel Comune di Sant'Olcese, contraddistinto dal n. 4.

A confini:

NORD: corsia comune di manovra;

EST: box n° 5;

SUD: intercapedine condominiale;

OVEST: box n° 3 e intercapedine condominiale;

SOPRA: parte dei locali commerciali contraddistinti dai civv. 199-197-195-193;

SOTTO: terrapieno.

Al catasto urbano del Comune di Sant’Olcese è censito con la particella 124 sub 40 del foglio 17, categoria C/6 di classe 2, superficie catastale mq 45 e rendita di € 251,00 (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:

<b>Caratteristiche strutturali:</b>	
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
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Pavim/ine esterna:	L'area esterna è parzialmente in piastrelle di gres e cemento
Pareti esterne:	Intonaco tinteggiato in condizioni di manutenzione buone
Portone atrio:	Ingresso comune con serramento in metallo e vetro in ordinarie condizioni di manutenzione.
Scale:	l'unità in esame non ha scale interne
Porta caposcala:	serranda motorizzata in metallo
Infissi esterni:	n.d.
Infissi interni:	n.d.

### ***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 consegnava allo scrivente il resoconto dell'amministrazione dal quale si ricavano i seguenti dati:

- millesimi generali di proprietà 14,93
- spese complessive fino al 31/12/2015 € 513.
- 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 (sebbene ciò non riguardi il box) 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.

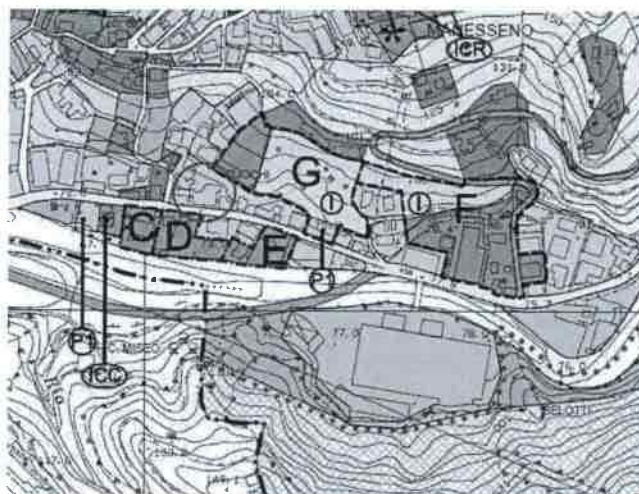
### ***c.4-5 – Sulle formalità vincoli e oneri che saranno cancellati o comunque non opponibili.***

Si sono individuate le seguenti formalità (all."7"):

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:



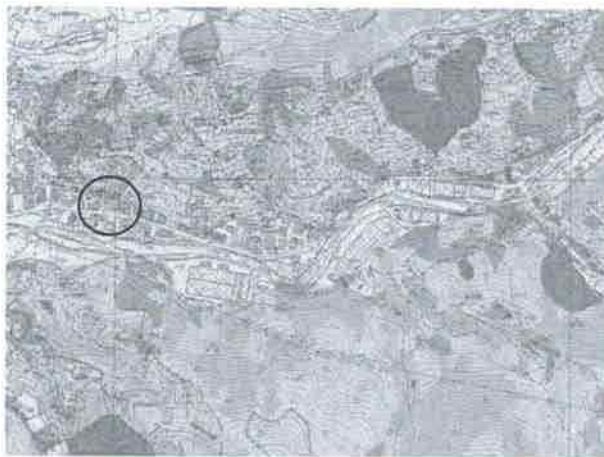
Dove sono consentiti i seguenti interventi principali:

- 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. 18, c. 2
	ELEVATA	Pg4 Art. 18, c. 3
	ELEVATA	Pg5 Art. 18, c. 3-bis
	MEDIA	Pg2 Art. 18, c. 1
	BASSA	Pg1 Art. 18, c. 4
	MOLTO BASSA	Pg5 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 a 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 allegano in stralcio sub doc. "5" i documenti urbanistici appena citati.

Successivamente, ed in assenza di titolo, è stato realizzato il piano fondi in cui si trovano i box poi regolarmente condonato da ogni singolo proprietario ai sensi dell'art. 39 L.724/94. Nello specifico l'unità in oggetto è stata sanata con provvedimento del 08/03/2005 a seguito di Permesso di Costruire in Sanatoria n° 23 afferente la pratica n° 102 (all. "5").

In riferimento alla documentazione reperita e qui allegata è possibile affermare che il box presenta alcune altezze interne difformi dallo stato autorizzato oltre ad alcune differenze di rappresentazione che lo scrivente attribuisce ad imprecisioni grafiche, poiché le misure nel complesso corrispondono. La già citata modifica delle altezze interne, che causa un aumento di volume di circa mc 14 presuppone comunque il deposito di una ulteriore pratica di regolarizzazione in Comune, la cui tipologia dovrà essere individuata di concerto con i Tecnici Comunali. Potrebbe essere ipotizzabile il deposito di un nuovo Permesso di Costruire in Sanatoria ed un probabile pagamento di una sanzione minima di € 1.033 (nel caso in cui l'Agenzia del Territorio non determini un aumento di valore) oltre il versamento della somma di € 201 per diritti istruttori.

Analoga considerazione vale per la planimetria catastale che **corrisponde** in quanto a rappresentazione ma non riporta le diverse altezze rilevate dallo scrivente nel corso del sopralluogo.

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, 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 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, 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 € 24.850.

**QUESITO g)**

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

La tipologia di immobile in esame non richiede la redazione 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 € 970 sino ad un massimo di € 1.400.

Il valore stimato dal sottoscritto è di € 49.700 che divisi per i mq 51 di superficie commerciale restituiscono un valore unitario al mq di € 974 che corrisponde al minimo individuato dall'OMI.

Il motivo per cui il bene, potenzialmente di valore più elevato, assuma un prezzo a mq corrispondente al minimo OMI 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 e la vetustà. 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)*