

LOTTO 5 -PERIZIA "E5":

Quota di proprietà pari al 50% di box auto di mq 11 circa posto al piano primo sottostrada del civ. 201 di Via G. Poirè in loc. Manesseno nel Comune di Sant'Olcese identificato dal sub 32;

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'OLISESE
 Fascio/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	
Abitazione civile	NORMALE	1550	2050	L	4,5	5,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1550	L	4,2	5,4	L
Box	NORMALE	970	1400	L	4,4	6,1	L
Posti auto coperti	NORMALE	1300	1550	L	3,1	3,9	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 Loca (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Loca (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

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.

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

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 ragguagliata del lotto;

Il rilievo del box (all. "5") 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.

Box	14,1	1	14,1
TOTALE			14,10

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 14,10 = € 13.856,49 a cui vanno detratti le spese di definizione della pratica di sanatoria quantificate **in larga massima e provvisoriamente** in:

Diritti istruttori Comune.....	€	181,00
Diritti di segreteria	€	50,00
Marca da bollo.....	€	16,00
TOTALE	€	247,00

Quindi € 13.856,49- € 247,00 = € 13.609,49 che si arrotondano per difetto ottenendo un **Valore finale di stima di € 13.600 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. 1.

A confini:

NORD: terrapieno;

EST: box n° 2;
SUD: corsia comune di manovra;
OVEST: terrapieno;
SOPRA: spazi di pertinenza del civ. 201;
SOTTO: terrapieno.

Al catasto urbano del Comune di Sant’Olcese è censito con la particella 124 sub 32 del foglio 17, categoria C/6 di classe 2, superficie catastale mq 14 e rendita di € 61,36 (all. “1”). Il bene è intestato a:

1 – I

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:	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/te 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.

Cucina:	n.d.
Bagno:	n.d.
Pavimenti:	la pavimentazione prevalente è in piastrelle
Pareti:	Sono tinteggiate in colore bianco ed in condizioni discrete considerata la vetustà
Impianti:	
Citofonico:	no
Ascensore:	no
Gas:	no
Elettrico:	si
Fognatura:	no
Idrico:	no
Telefonico:	no
Termico:	no

c.2.5 - Caratteristiche metriche e specifiche lotto:

c.2.5.a – Box auto composto da:

- unico locale di superficie utile pari a mq 11 e superficie lorda di mq 14,10;
- altezza interna di m 2,60;

Ulteriori dettagli sono contenuti nel rilievo allegato sub doc. “5”.

c.3) Sullo stato di possesso del bene.

c.3.1 – *Proprietà attuale del bene.*

La proprietà attuale del bene è suddivisa in due quote uguali fra il soggetto pignorato ed il coniuge che ne acquisivano la titolarità a seguito di scrittura privata a firma Notaio Ottavio Ferrando n° 105781 del 7/07/94 (vedi all. “4”).

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 sono tali da vent’anni a questa parte.

c.3.4 – Sullo stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo il bene risultava 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 riferiva consegnava allo scrivente il resoconto dell'amministrazione dal quale si ricavano i seguenti dati:

- millesimi generali di proprietà 2,96
- spese complessive fino al 31/12/2015 € 102.
- 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.

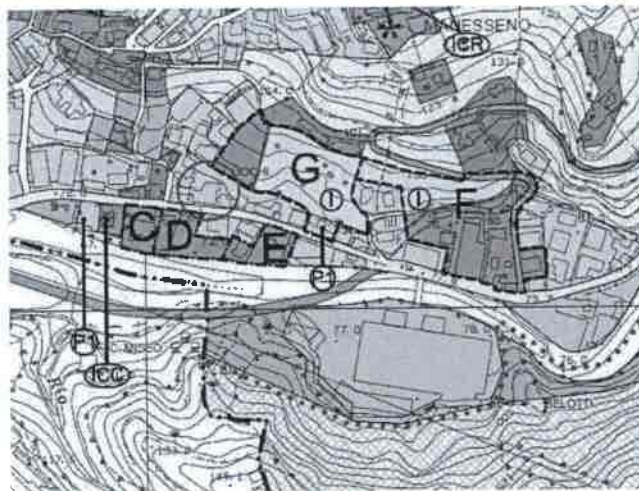
c.4-5 – Sulle formalità vincoli e oneri che saranno cancellati o comunque non opponibili.

Si sono individuate le seguenti formalità (all. 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 .

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. *):

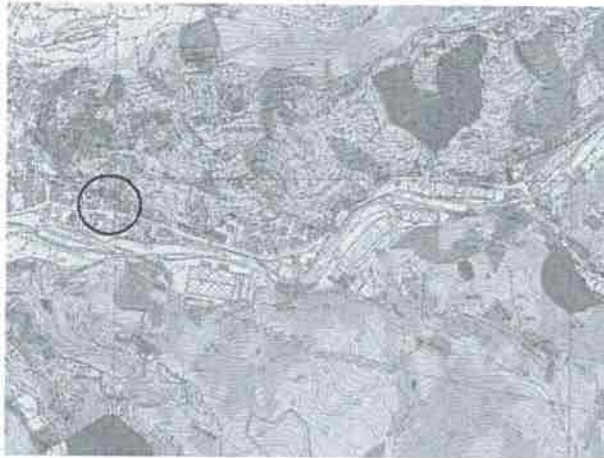
- Opere interne;
- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;

- 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			NORME DI ATTUAZIONE
	MOLTO ELEVATA	P2a	Art. 16, c. 2
	ELEVATA	P2a	Art. 16, c. 2
	ELEVATA	P2b	Art. 16, c. 2-bis
	MEDIA	P2c	Art. 16, c. 4
	BASSA	P2d	Art. 16, c. 4
	MOLTO BASSA	P2e	Art. 16, 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. "6" 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 **ancora da ritirare** a seguito di Permesso di Costruire in Sanatoria afferente la pratica n° 103 (all. "6").

In riferimento alla documentazione reperita e qui allegata è possibile affermare che l'immobile è urbanisticamente conforme. Tuttavia per conseguire l'effettiva legittimità occorre, come già detto, ritirare il provvedimento definitivo di sanatoria effettuando il pagamento di complessivi € 249 per diritti istruttori, di segreteria e marca da bollo.

Per quanto riguarda la parte catastale si è provveduto a depositare ex novo la planimetria in quanto non era reperibile agli atti. La ricevuta di variazione e la planimetria aggiornata sono allegata sub doc. "3".

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 € 6.800.

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 € 13.600 che divisi per i mq 14,09 di superficie commerciale restituiscono un valore unitario al mq di € 965 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)