



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

Avv. L. GHIA

Contro

1

G.R.: Dott. D. BIANCHI

Il sottoscritto **Geom. Giorgio Corio**
con studio in **Genova Via alla Porta degli Archi 10/2**
in data **13/01/2016** ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha
posto i quesiti di cui al verbale di udienza.

*LOTTO UNICO: Intera proprietà di porzione di edificio abitativo pluripiano
di vani catastali 5 ed accessori ubicata in Via Aimone Martini 220 nel Comune
di Bargagli ed annesso terreno agricolo di mq 210.*

---0000---

SOMMARIO

- P. 3**..... **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;*
- P.3**..... **QUESITO b)** *“provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria;*
b.1 - Sulla determinazione dei valori unitari di mercato;
- P.4** *b.2 - Sulla superficie ragguagliata del lotto;*
- P.5**..... *b.3 - Sul valore dei beni pignorati;*
- P.5-6-7**..... **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;
- P.7**..... *c.2 - sommaria descrizione dei beni;*
c.2.1 - Caratteristiche zona;
- P.7**..... *c.2.2 - Caratteristiche zone limitrofe;*
- P.8-9** *c.2.3 - Collegamenti Pubblici;*
c.2.4 - Caratteristiche costruttive immobile;
- P.9-10** *c.2.5 - Caratteristiche metriche e specifiche lotto;*
- P.10**..... *c.3 - sullo stato di possesso del bene;*
c.3.1 - Proprietà attuale dei beni;
c.3.2 - Presenza di diritti reali;
c.3.3 - Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;
c.3.4 - Sullo stato di possesso del bene;
c.3.5 - Sulla presenza di vincoli od oneri;
c.4-5 - Sulle formalità vincoli e oneri che saranno cancellati o comunque non opponibili;
- P.11**..... *c.6 - sulla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, regime vincolistico e corrispondenza con le mappe catastali;*
c.6.1 - regolarità edilizia e urbanistica;
- P.12**..... *c.6.2 - Regime vincolistico;*
c.6.3 - Corrispondenza con le mappe catastali;
c.7) sulla suddivisione del bene in eventuali lotti autonomi;
- P.12**..... **QUESITO d)** *“nell'ipotesi in cui l'immobile non risulti vendibile il CTU proceda alle attività idonee a renderlo vendibile per il professionista delegato”;*
- 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”;*
- 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”;*
- QUESITO g)** *“il perito dovrà altresì procedere alla redazione dell'APE”*
- P.13**..... **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”.*

LOTTO UNICO:

Intera proprietà di porzione di fabbricato posta su tre piani adibita ad abitazione di superficie commerciale pari a mq 95 circa, contraddistinta dal civico 220 di Via Aimone Martini nel Comune di Bargagli con annesso terreno agricolo di mq 210;

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:

- certificazione notarile;

Osservazioni: la documentazione non può ritenersi completa poiché **non è stato allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica** (Dal quesito in uso alla Cancelleria: *“A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza”).*

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 abitativo è stato valutato mediando i valori rilevati con le tre diverse metodologie di seguito descritte riferite ad immobili ristrutturati di caratteristiche medie

Il valore finale sarà quindi rapportato alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima tramite i **coefficienti di differenziazione** utilizzati sino dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini (Min. LL.PP. circ. 12480/1966 e 2945/1993) ed anche dalla L. 392/1978 per la determinazione dell'equo canone.

b.1.1) Rilevazione dei valori da fonti specializzate quali:

- Il “Borsino Immobiliare”: €/mq 1167,00;

- Indagine di mercato presso agenzie immobiliari e/o inserzioni recenti: €/mq 1055,00;
- Borsino "FIMAA" Genova e Provincia: €/mq 2.000,00;
- O.M.I. Agenzia delle Entrate: € 1.350,00.
- La media dei suddetti valori è pari a €/mq 1.393,00

b.1.2) VALORE DEI TERRENI AGRICOLI

Stante la scarsa richiesta sul mercato di beni comparabili, si procederà all'individuazione del più probabile valore del terreni considerando gli ultimi Valori Agricoli Medi (V.A.M.) pubblicati dall'Agenzia del Territorio ed indicati nella tabella che segue.

MAPP.	QUALITA'	SUP. MQ	VAM - €/MQ	V. TOT €
320	Seminativo Arborato	210	3,13	657,93
			TOTALE	657,93

b.1.3) Coefficienti di differenziazione e valore finale.

N.B.: il coefficiente 1 rappresenta l'ordinarietà o l'ininfluenza rispetto alla caratteristica esaminata.

CARATTERISTICA	DESCRIZIONE	COEFFICIENTE
Posizione	centrale	1,00
Livello di piano	non necessario	1,00
Vetustà edificio	41-60 anni medio	0,70
Stato manutenzione e conservazione	mediocre	0,80
Svalutazione immobili locati	immobile libero	1,00
Normo dimensionamento	normale/tipico della zona	1,00
Coefficiente finale (prodotto dei singoli)		0,56

Quindi il valore unitario di cui al punto b.1.1) verrà moltiplicato al coefficiente ottenuto secondo lo schema precedente:

$$\text{€/mq } 1.393,00 \times 0,56 = \text{€/mq } 780,08 \text{ arrotondati a €/mq } 780.$$

b.2) Sulla superficie ragguagliata dell'immobile abitativo;

Il rilievo dell'immobile (all. "2") eseguito in data 08/07/2016 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. Commerc. (mq)	R.M.	Sup. ragguagliata (mq)
Appartamento	92,00	1	92,00
Loggia / veranda al piano 1	10,00	0,95	9,50
Sup. ragguagliata tot.			101,5

b.3) Sul valore dei beni pignorati;

Il valore definitivo dei beni espropriati sarà quindi stabilito in base alle correzioni sul prezzo di stima considerando sia l'abbattimento forfettario del 10% in relazione alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti sia il costo per eventuali sanatorie e rimozione delle opere abusive per ricondurre l'immobile allo stato autorizzato.

Valore della porzione di edificio abitativo: mq 101,50 x €/mq 780 = € 79.170,00;
 Valore del terreno agricolo:..... € 657,93;
 Valore totale del lotto € 79.827,93;
 Valore ridotto per assenza di garanzia dai vizi:
 € 79.827,93 x 10% = € 71.845,14 arrotondato a € 71.845,00.

a cui vanno detratte le **spese di regolarizzazione catastale** necessarie a:

Oneri professionali per pratica di "Tipo Mappale" per inserimento al Catasto terreni della veranda / loggia ubicata sul lato nord est del fabbricato € 850,00;
 Spese per catasto terreni € 120,00;
 Oneri professionali per il deposito della planimetria oggi non disponibile alla consultazione presso il Catasto Urbano € 500,00;
 Spese per catasto urbano € 50,00.
 Spese complessive (esclusa IVA e oneri di legge)..... € 1.520,00

Quindi € 74.845,00- € 1.520,00 = € **73.325** che corrispondono al valore finale di stima del lotto.

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;

c.1.1) Fabbricato abitativo.

Come anticipato in epigrafe il lotto in esame si compone di una porzione di fabbricato abitativo disposta su tre livelli e di un annesso terreno agricolo ubicato a poca distanza. Il fabbricato è censito

al Catasto Edilizio Urbano secondo il dettaglio seguente (vedi all. "1"):

Mappale 458 sub 9 del foglio 7 del Comune di Bargagli, categoria A/5 di classe 1, consistenza vani 5 e rendita pari a € 167,85. L'indirizzo iscritto a catasto è Via Martini Aimone n. 220, piani T-1-2.

A confini:

NORD: muro di divisione con civico 218;

EST: distacco su terrapieno ai piani 1 e 2 e muro controterra al piano T;

SUD: muro di divisione con civico 222;

OVEST: S.S. 45 Via Aimone Martini;

SOPRA: copertura;

SOTTO: terrapieno.

Al Catasto Terreni del Comune di Bargagli è contraddistinto dalla particella 458 del foglio 7 (all. "5").

c.1.2) Terreni

La seconda componente del lotto è quindi costituita da un terreno agricolo non vendibile autonomamente in ragione della sua limitata dimensione e dello scarso valore che lo rende, a giudizio dello scrivente, più adatto ad essere trasferito assieme all'immobile abitativo. I dati catastali sono i seguenti:

Mappale 320 del foglio 6 di Bargagli, censito come Seminativo Arborato di classe 2, di mq 210, R.D. € 1,03 e R.A. € 1,08 (all. "3", "4" e "12").

A confini:

NORD: mappale 911 stessa ditta;

EST: mappale 906 stessa ditta;

SUD: mappale 570 stessa ditta e mapp. 571;

OVEST: mappali 568 e 1258;

Si segnala che il mappale 569 è in parte attraversato dalla strada comunale (vedi all. "18" e "24"), ragion per cui l'effettiva disponibilità in termini di superficie risulta sensibilmente ridotta. Lo scrivente stima la superficie occupata dalla viabilità pubblica in mq 234 confermando la propria disponibilità ad eseguire appositi rilievi strumentali qualora fosse necessaria una maggior precisione.

In base a ciò la superficie si ridurrebbe a mq 1.356;

c.1.2.2) Mappale 570 del foglio 21 di Mezzanego, censito come Prato di classe 2, di mq 860, R.D. € 0,89 e R.A. € 1,55 (all. "7", "5" e "18").

A confini:

NORD: mappale 321 N.C.T. e strada vicinale;

EST: mappale 321 N.C.T.;

SUD: mappali 319 e 334 N.C.T.;

OVEST: mappale 318 N.C.T.;

c.2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE.

c.2.1 - Caratteristiche zona:

La zona in cui ricade il lotto oggetto di stima si trova nel comune di Bargagli, ubicato nelle prime alture della Alta Valbisagno, a circa km 20 dal centro di Genova. Si tratta di una zona con tratti tipicamente rurali, contraddistinta dalla presenza di edifici in condominio di (relativa) recente realizzazione affiancati a costruzioni di edificazione più remota. Sono inoltre diffuse, sulle alture ed i versanti a margine del centro del paese, abitazioni mono o bi familiari.

Si tratta di una località spesso sede di seconde case dei genovesi utilizzata anche, sebbene in forma ridotta, per le ferie o soggiorni estivi.

Nelle immediate vicinanze dell'immobile stimato si trovano gli uffici comunali, l'ufficio postale e poche altre attività commerciali legate alla piccola distribuzione.

Maggiori offerta di servizi e beni è disponibile nella zona di fondovalle corrispondente alla periferia nord-nord est (alta Val Bisagno) del Comune di Genova, ove si trovano attività commerciali di tutti i tipi, ivi comprese quelle legate alla grande distribuzione, ed altri servizi pubblici. In ogni caso per raggiungerle è necessario l'uso di automezzi privati o pubblici considerato che il trasporto pubblico locale, garantito dalla A.T.P., permette il collegamento quotidiano con Genova ed altre località limitrofe.

c.2.2 - Caratteristiche zone limitrofe:

La porzione di territorio compresa nell'arco est – ovest (comuni di Davagna e Lumarzo) è in tutto e per tutto simile a quella oggetto di indagine, mentre sul fondovalle a sud si trova il confine con il Comune di Genova con caratteristiche diverse sia in relazione alla morfologia del Territorio sia per le caratteristiche socio – edilizie.

A nord confina invece con il comune di Borzonasca che è simile per caratteristiche mentre a sud, a circa 5 Km, si trova il comune di Carasco che è ubicato nell'immediato entroterra di Lavagna e costituisce snodo fra la Valle Fontanabuona e la Valle Sturla. In ragione di ciò vi si possono trovare numerosi servizi compresi quelli legati alla grande distribuzione ed all'assistenza sanitaria.

c.2.3 - Collegamenti pubblici:

Come già anticipato la zona è servita dai mezzi pubblici di trasporto ed è collegata al Comune di Genova, lungo la direttrice sud – nord, dalla S.S. 45.

c.2.4 - Caratteristiche costruttive:

Caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	Muratura
<i>Solai</i>	C.A. e laterizio
<i>Copertura</i>	A falde – non ispezionata
<i>Scale</i>	Interne in muratura
<i>Balconi / Terrazzi</i>	Loggia in muratura al piano 1 rivestita in piastrelle di ceramica e coperta con lastre in plastica in condizioni manutentive generali scadenti.
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. esterna</i>	Non vi sono aree esterne annesse
<i>Pareti esterne</i>	Intonaco tinteggiato
<i>Portone atrio</i>	L'ingresso è indipendente dotato di doppia porta metallica
<i>Scale</i>	Interne di collegamento fra i tre livelli
<i>Porta caposcala</i>	Corrisponde al portone esterno
<i>Infissi esterni</i>	Alluminio e doppio vetro vetusti
<i>Infissi interni</i>	Porte in legno e legno-vetro vetuste
<i>Cucina</i>	Rivestita con piastrelle in ceramica alle pareti e piastrelle in graniglia sul pavimento. Una parete è attrezzata con elettrodomestici e pensili. Le condizioni generali sono mediocri anche se l'attrezzatura pare relativamente recente.
<i>Bagno</i>	Il W.C. è collocato al piano 1, all'esterno della cucina sulla parete nord della veranda in muratura e versa in condizioni di manutenzioni scadenti. E' dotato di vasca, lavabo, bidet e di calorifero collegato all'impianto dell'abitazione.
<i>Pavimenti</i>	La pavimentazione prevalente è in battuto di cemento nelle aree destinate allo svolgimento dell'attività produttiva mentre nell'ufficio è costituita da piastrelle
Impianti	
<i>Citofonico</i>	-
<i>Ascensore</i>	-
<i>Gas</i>	Si

<i>Elettrico</i>	Si
<i>Fognatura</i>	Si
<i>Idrico</i>	Si
<i>Telefonico</i>	Si
<i>Termico</i>	Autonomo con calderina a gas risalente con tutta probabilità agli anni '90 installata nella veranda al piano 1 e radiatori in alluminio installati in tutti i locali. Non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento.
<i>Altro</i>	-

c.2.5 - Caratteristiche metriche e specifiche lotto:

c.2.5.1 – Caratteristiche fabbricato

L'immobile fa parte di un edificio in linea di remota costruzione (foto 1) ed è composto da tre piani dei quali il primo (il piano terreno) ha accesso diretto dalla strada. La copertura (non ispezionabile) è a tetto e le facciate sono in condizioni di manutenzione mediocri.

Nello specifico il piano terra è composto da un locale di ingresso (foto 2) ed un ripostiglio (foto 3) a destra del quale si trova il vano scale di collegamento fra i vari piani (foto 4). Il locale è dotato di finestra lungo la parete di perimetrale sud ovest (foto 2). La superficie utile è pari a circa mq 18 (compreso il vano scala) e l'altezza interna è di m 2,53.

Percorrendo il vano scala, le cui pareti sono caratterizzate da rivestimento perlinato in legno (foto 4-5), si arriva al disimpegno (mq 1,43 – foto 5) del piano primo da cui si accede alla camera prospiciente Via A. Martini (mq 10,67 – foto 6-7), dotata di finestra, ed alla cucina (mq 6,92 – foto 8-9). Attraverso la porta finestra della cucina si raggiunge la loggia (o veranda) esterna, racchiusa da struttura muraria e coperta con lastre in materiale plastico ondulato (foto da 10 a 16). Lungo la parete nord della loggia è ubicato il locale igienico dotato di tazza, vasca da bagno, lavabo e bidet (foto 17-18). La loggia ed il locale igienico versano entrambi in scadenti condizioni di manutenzione. All'esterno della parete perimetrale in cui si trova la porta finestra è installata la calderina per la produzione di acqua calda ed il riscaldamento dell'immobile (foto 14).

La loggia, di superficie utile pari a mq 10, è racchiusa fra tre muri di perimetro ed è rivestita da piastrelle in ceramica. La parte sud est della stessa è separata dalla restante tramite un serramento scorrevole in alluminio e vetro. Lungo la parete sud est sono inoltre presenti due finestre prive di serramento ed un lavabo ricavato all'interno di una nicchia (foto 11).

L'altezza interna dell'abitazione è di m 2,61, mentre quella della loggia varia da m 2,44 in corrispondenza del WC a m 2 in corrispondenza del muro sud est.

Al secondo ed ultimo piano si trovano infine due camere da letto collegate attraverso il disimpegno (mq 1,31) rispettivamente di superfici pari a mq 7,17 (camera lato est – foto 19-20) e mq 11,26 (camera sud ovest – foto 21-22). L'altezza interna al piano secondo è di m 2,48.

I pavimenti sono prevalentemente in piastrelle di graniglia e le pareti sono rifinite in intonaco tinteggiato. Come già anticipato le condizioni sono generalmente mediocri anche se per quanto riguarda loggia e wc tendono perlopiù a scadenti.

La superficie netta complessiva è pari a mq 59,74 (comprensiva del vano scala al piano terra) di cui mq 18,17 al PT, mq 21,83 al P1 e mq 19,74 al P2.

Nonostante i due soli affacci verso l'esterno l'appartamento è discretamente soleggiato e caratterizzato da buona apertura verso sud ovest. Sono presenti tracce di condensa nelle camere esposte a sud ovest. Ciò potrebbe essere provocato o accentuato dagli infissi di vecchia concezione.

Ulteriori dettagli sono contenuti nel rilievo allegato sub doc. "2" e nelle foto all. "11".

c.2.5.2 – Caratteristiche dei terreni.

Il terreno pignorato si trova dalla parte opposta della strada a circa m 40 a sud del fabbricato ed a circa m 35 dal ciglio della stessa, ed è costituito da un appezzamento pressoché rettangolare di mq 210. È raggiungibile dalla viabilità principale percorrendo la strada vicinale "Scagiun" che lo lambisce a nord. Dettaglio grafico dello stesso è allegato sub doc. "3" e "4".

c.3) SULLO STATO DI POSSESSO DEL BENE.

c.3.1 – Proprietà attuale dei beni

La proprietà dei beni è pienamente in capo debitrice che aveva acquistato i beni a seguito di compravendita a firma notaio Anselmi, Rep. 45891 del 28/02/2005 (all. "5").

c.3.2 – Presenza di diritti reali.

Non si è riscontrata traccia di diritti reali.

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

Nell'ultimo ventennio la proprietà è stata in capo ai sig.ri _____ e _____ l'avevano acquistata con rogito Rep. 7536 del 5/12/1994 a firma Notaio Cappetti.

c.3.4 – Sullo stato di possesso dei beni

Gli immobili pignorati sono nella disponibilità della proprietaria e sono quindi da considerarsi liberi.

c.3.5 – Sulla presenza di vincoli od oneri

Le ricerche effettuate non hanno permesso di individuare vincoli o oneri così come non è stato possibile risalire a procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato se non a quello a cui la presente fa riferimento.

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

Si sono individuate le seguenti formalità (all. "6"):

i – ISCRIZIONE del 22/03/2005 - Registro Particolare 3007 Registro Generale 13196 Pubblico ufficiale ANSEMI LORENZO Repertorio 45892 del 28/02/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

ii – TRASCRIZIONE del 17/09/2015 - Registro Particolare 17658 Registro Generale 23655 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 8951 del 08/09/2015 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.

c.6.1 – Regolarità edilizia e urbanistica

c.6.1.1 – Fabbricato.

Il fabbricato oggetto di indagine ricade in zona "residenziale saturata (Bs)" (all. "7") del vigente Piano Regolatore Generale dove sono consentiti "... modesti incrementi insediativi derivanti da operazioni di ristrutturazione...".

Per quanto riguarda l'aspetto puramente edilizio, le ricerche eseguite hanno permesso di accertare che presso il Comune di Bargagli non vi è nulla a riguardo dell'immobile in oggetto. Essendo la costruzione antecedente il 1/9/1967 (così come precisato nell'atto di provenienza) lo scrivente ritiene che possa essere confermata la regolarità edilizia ai fini della libera circolazione sul mercato.

È stata inoltre eseguita una ricerca presso il catasto urbano al fine di reperire le planimetrie allo stato non rintracciabili e non disponibili per la visura al pubblico.

Risultano depositate due vecchie planimetrie, rispettivamente del 1994 e del 1999 che confermano la consistenza e forma attuali dell'immobile. Anche in virtù di ciò è possibile sostenere che il bene sia legittimo sotto il profilo urbanistico.

Le planimetrie di cui sopra non vengono allegate alla presente poiché "fuori visura" e quindi non rilasciabili. Lo scrivente le ha solo potute vedere presso l'Ufficio e confrontare con i propri rilievi.

c.6.1.2 – Terreno.

Il terreno annesso al fabbricato ricade invece in zona "agricola produttiva per orticoltura e frutticoltura (Ep)" (all. "8") del vigente Piano Regolatore Generale dove è consentita la realizzazione di nuove costruzioni sia ai fini residenziali sia al servizio dell'attività agricola con diversi indici di edificabilità a seconda della destinazione. Sono inoltre consentiti gli interventi edilizi più comuni. Si evidenzia che per gli interventi di nuova costruzione è richiesta una superficie minima di territorio

pari a mq 2.000.

c.6.2 – Regime vincolistico.

Sul bene e sulla zona in cui ricade non sono presenti vincoli di natura paesaggistica, ambientale o storico – artistica.

È invece presente un vincolo di natura idraulica conseguente all'esistenza del piano di bacino del Torrente Bisagno. L'area è inoltre soggetta a vincolo idrogeologico.

c.6.3 – Corrispondenza con le mappe catastali.

Si ritiene che la mappa del Catasto Terreni sia da aggiornare poiché non compare l'appendice costituita dalla loggia / veranda posizionata sul lato nord est.

Analogamente è da depositare la planimetria dell'immobile presso il catasto urbano perché attualmente non risulta esistente la versione disponibile alla visura. Ne esiste una versione cartacea non disponibile al rilascio e non allegabile agli atti.

In virtù di ciò lo scrivente ritiene che sia necessario provvedere alle regolarizzazioni catastali prima della vendita poiché tale documentazione è obbligatoria ai sensi di legge al pari della Certificazione Energetica di recente istituzione.

c.7) SULLA SUDDIVISIONE DEL BENE IN EVENTUALI LOTTI AUTONOMI;

I beni di cui alla presente perizia costituiscono un unico lotto in virtù delle loro caratteristiche intrinseche e della loro appetibilità sul mercato.

QUESITO d)

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

Come anticipato lo scrivente ritiene che prima della vendita si debba procedere alle regolarizzazioni catastali di cui ai punti precedenti ed all'ottenimento di Certificato di Destinazione Urbanistica per il terreno mapp. 320.

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 proprietà del bene interamente a capo della debitrice.

QUESITO g)

“il perito dovrà altresì procedere alla redazione dell'APE”

L'A.P.E. redatto dallo scrivente è stato protocollato presso l'archivio regionale con il n. 45197/2016. L'immobile ricade in classe G di Prestazione Energetica Globale (all."9").

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"

h.1 - Appartamento

L'esame dei valori OMI (all. "10") permette di apprendere che i valori della zona riferiti alle "abitazioni economiche" sono compresi fra un minimo di €/mq 950 sino ad un massimo di €/mq 1.350.

Il valore identificato dallo scrivente per il fabbricato è di €/mq 722,41 (€73.325 / mq 101,50) che si colloca al di sotto del minimo individuato dall'OMI.

Le ragioni di ciò sono le seguenti:

- i) I valori O.M.I. sono riferiti ad immobili in condizioni ordinarie mentre quello oggetto di stima presenta alcune caratteristiche negative che lo collocano ad un livello inferiore;
- ii) Il valore unitario individuato a seguito della ricerca di mercato di cui al punto b.1) è stato corretto tramite l'uso di alcuni coefficienti utili a ricondurlo alle effettive condizioni del bene in esame. Tali coefficienti si sono rivelati peggiorativi nei confronti del valore originario;
- iii) Al valore complessivo determinato a seguito delle correzioni di cui sopra sono stati detratti gli oneri di regolarizzazione catastale e la percentuale per l'assenza di garanzia da vizi;
- iv) Il valore finale depurato di tutto quanto sopra diviso per la superficie commerciale restituisce un importo unitario per forza di cose inferiore al minimo O.M.I.

Genova, 18 ottobre 2016



(ORIO)

ELENCO ALLEGATI

APPARTAMENTO

- 1) visura catastale storica appartamento sub 9;
- 2) rilievo appartamento;
- 3) visura catastale storica terreno;
- 4) Schema grafico posizione terreno;
- 5) Atto di provenienza;
- 6) Estratto delle formalità;
- 7) Estratto zona P.R.G. fabbricato;
- 8) Estratto zona P.R.G. terreno;
- 9) A.P.E.;
- 10) Estratto O.M.I.;
- 11) Fotografie;
- 12) Estratto di mappa N.C.T..