



**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Contro

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 adibita a  
"laboratorio per arti e mestieri" di superficie coperta pari a mq 1.054 circa  
oltre corte esterna pertinenziale di mq 935 circa e terreni circostanti di  
superficie complessiva pari a mq 3.853.*

---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.5** ..... b.2 - Sulla superficie ragguagliata del lotto;
- P.6**..... b.3 - Sul valore dei beni pignorati;
- P.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.10**..... c.2 - sommaria descrizione dei beni;  
c.2.1 - Caratteristiche zona;
- P.10**..... c.2.2 - Caratteristiche zone limitrofe;  
c.2.3 - Collegamenti Pubblici;  
c.2.4 - Caratteristiche costruttive immobile;
- P.11**..... c.2.5 - Caratteristiche metriche e specifiche lotto;
- P.14**..... c.3 - sullo stato di possesso del bene;  
c.3.1 - Proprietà attuale dei beni;
- P.15**..... 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;
- P.16**..... c.3.5 – Sulla presenza di vincoli od oneri;  
c.4-5 – Sulle formalità vincoli e oneri che saranno cancellati o comunque non opponibili;  
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.18**..... c.6.2 – Regime vincolistico;
- P.20**..... c.6.3 – Corrispondenza con le mappe catastali;  
c.7) sulla suddivisione del bene in eventuali lotti autonomi;
- P.21**..... **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.21-22** .... **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 al piano terreno adibita a “laboratorio per arti e mestieri” di superficie coperta pari a mq 1.054 circa, con annessa corte esterna pertinenziale di mq 935 circa e terreni circostanti di superficie complessiva pari a mq 3.853, contraddistinta dai civici 107 (sub 2) e 111 (sub 8) della loc. Costa nel Comune di Mezzanego;*

### **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;**

##### **b.1.1) VALORE DEL FABBRICATO (SUB 2 e SUB 8)**

Come accennato in precedenza l'immobile oggetto di stima consiste in un fabbricato industriale censito presso il catasto urbano come “laboratorio”. L'indagine di mercato svolta al fine di individuare il valore di vendita più probabile non ha in realtà consentito di differenziare le destinazioni dei pochi immobili simili per posizione e caratteristiche proposti in vendita, genericamente definiti e catalogati con il termine “capannoni” dei quali l'Agenzia del Territorio fornisce la seguente definizione:



### Capannone industriale

Costruzione adibita ad attività imprenditoriale a carattere industriale, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo. Ubicato in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dallo strumento urbanistico vigente. Solitamente con non più di due livelli di piano, ha un'altezza media che può anche essere superiore ai 6/8 m.

La superficie coperta è di norma non inferiore a 1.000 mq, quella scoperta è almeno doppia di quella coperta.

(cfr. *Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare*, V. 2-2008 edito dal Agenzia del Territorio e Tecnoborsa)

Analizzando i valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare (anche definito O.M.I.) si osserva che la valutazione dei "laboratori" è compresa fra un minimo di €/mq 650 ed un massimo di €/mq 980, mentre per i "capannoni" individua una forbice compresa fra €/mq 530 e €/mq 740.

I valori invece rilevati in forma diretta, come detto riferiti ad oggetti simili per caratteristiche ed ubicati nelle vicinanze del soggetto della presente stima, si attestano mediamente attorno a €/mq 244.

È stata anche individuata una proposta di affitto che permette, calcolando il canone annuo, di risalire al valore dell'immobile capitalizzando il reddito. Anche in questo caso il valore ottenuto di €/mq 334 è differente ed inferiore da quello minimopubblicato dall'O.M.I.

Pertanto ai fini della presente stima si considereranno i valori relativi ai "capannoni" poiché ritenuti più rispondenti alla attualità ed allo (scarso) mercato della zona.

Al fine comunque di tenere in considerazione tutte le circostanze sopra citate, si proporrà il valore della superficie principale dell'immobile mediando i valori minimi rilevati con le diverse metodologie di seguito descritte.

b.1.1.1) Rilevazione diretta sul mercato:

- CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO: la breve indagine di mercato eseguita ha permesso di individuare un immobile simile, ubicato nelle vicinanze del bene oggetto della presente stima, proposto in **locazione** a € 450 mensili per una superficie di mq 250. Da ciò si deduce che il canone mensile a mq è pari a  $\text{€ } 450 / \text{mq } 250 = \text{€}/\text{mq } 1,80$ . Moltiplicando il valore così ottenuto alla superficie commerciale del bene oggetto di stima si otterrà il seguente canone mensile:  $\text{€}/\text{mq } 1,80 \times \text{mq } 1.147,50 = \text{€ } 2.065,50$  mensili.

Il canone annuo complessivo sarà quindi pari a  $\text{€ } 2065,50 \times 12 = \text{€ } 24.786$ .

Avendo a questo punto a disposizione il canone annuo è possibile, tramite la capitalizzazione del reddito, risalire al probabile valore del bene.

Gli elementi necessari per procedere al suddetto calcolo sono, oltre il canone annuo lordo di cui sopra, le spese padronali gravanti sull'immobile, forfettariamente stimate nel 35% e comprendenti l'assicurazione, le imposte ed i servizi ed il saggio di rendimento medio **degli immobili** stimato a livello nazionale dal "Sole 24 ore" nel 4,2%. Pertanto:



Reddito annuo lordo: € 24.786

Reddito annuo netto: € 24.786 x 35% = € 8.675; € 24.786 – 8.675 = € 16.111

Valore dell'immobile capitalizzato: € 16.111 / 4,2% = € 383.595

Valore a metro quadro: € 383.595 / mq 1.147,50 = **€/mq 334;**

b.1.1.1.2) VALORI A MQ DI IMMOBILI SIMILI: come accennato in precedenza sono stati individuati due immobili simili a quello oggetto di stima rispettivamente di mq 787 e mq 5.300 aventi un valore medio a mq di **€ 244;**

b.1.1.1.3) VALORE MINIMO OMI RIFERITO AI CAPANNONI: **€/mq 530**

Quindi si determina il valore finale unitario procedendo alla media aritmetica dei prezzi indicati ai punti b.1.1.1) b.1.1.2) e b.1.1.1.3):

(€/mq 334 + €/mq 244 + €/mq 530) / 2 = **€/mq 369**

b.1.2) VALORE DEI TERRENI AGRICOLI

Stante la scarsa richiesta sul mercato di beni comparabili, si procederà all'individuazione del più probabile valore dei 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
569	Seminativo Irriguo	1590	3,80
570	Prato	860	0,80
906	Bosco Ceduo	969	0,45
908	Prato	124	0,80
909	Seminativo Irriguo	213	3,80

### b.2) Sulla superficie ragguagliata del lotto;

Il rilievo dell'immobile (all. "16") eseguito in data 17/02/2016 e 27/04/2016 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)	Sup. strada comunale (mq)	Sup. effettiva (mq)	R.M.	Sup. ragguagliata (mq)
Laboratorio (Sub. 2 - 8)	1054,00	0	1054,00	1	1054
Corte esterna	935,00	78,00	857,00	0,1	85,7
<b>Sup. ragguagliata tot.</b>					<b>1139,7</b>

La corte annessa al sub 2 è interessata dal passaggio della strada comunale, per una superficie stimata di mq 78. Per tale ragione la consistenza effettiva della corte viene decurtata di tale misura.



### **b.3) Sul valore dei beni pignorati;**

#### **b.3.1) Valore del fabbricato e dei terreni**

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 del fabbricato (SUB 2 e SUB 8): mq 1.139,70 x €/mq 369 = **€ 420.549,30**

Valore dei terreni:

MAPP.	QUALITA'	SUP. MQ	VAM - €/MQ	Sup. stimata strada mq	Sup. residua mq	Valore €	Riduzione per vincolo idraulico	Valore finale
569	Seminativo Irriguo	1590	3,80	234,00	1356,00	6042,00	1	6042,00
570	Prato	860	0,80			688,00	0,5	344,00
906	Bosco Ceduo	969	0,45			436,05	0,7	305,24
908	Prato	124	0,80			99,20	1	99,20
909	Seminativo Irriguo	213	3,80			809,40	1	809,40
911	Seminativo Irriguo	97	3,80	97,00	0,00	368,60	1	368,60
						<b>TOTALE</b>		<b>7968,44</b>

Alcuni terreni sono interessati, in parte o interamente, dal passaggio della strada ed altri hanno vincoli tali da limitarne in maniera sostanziale l'utilizzo. È il caso del mappale 906 che è considerato alveo del Torrente Sturla e del mapp. 570 che è in fascia di inedificabilità assoluta. Per questo motivo sono stati utilizzati i coefficienti di abbattimento pari a 0,70 e 0,50 così da tenere in debita considerazione la circostanza penalizzante. Laddove invece sia stata accertata la presenza della strada, la superficie del lotto è stata decurtata di quella relativa al sedime stradale ottenuta tramite sovrapposizione grafica e quindi da considerare di massima.

Il valore complessivo del lotto è pari, quindi a:

**FABBRICATO:**

Valore ridotto per assenza di garanzia dai vizi:

€ 420.549,30 x 10% = € 378.494 arrotondato a € 378.000

a cui vanno detratte le spese di eventuale regolarizzazione urbanistica per la tettoia abusiva e le opere interne, comprensive di oneri di costruzione (€/mq 80), sanzione art. 43 (da verificare in sede di istruttoria comunale) L.R. 16/08 e s.m.i., oneri professionali relativi a pratica urbanistica ed



accatastamento al N.C.T. e C.E.U., quantificati **in larga massima e provvisoriamente** in €20.000:

Quindi €378.000 - €20.000 = €358.000

TERRENI: €7.968,44

Valore ridotto per assenza di garanzia dai vizi:

€7.968,44 x 0,10 = €7.127

**Quindi il valore finale di stima dell'intero lotto è di €358.000 + €7.127 = €365.127.**

### **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**

Come anticipato in epigrafe il lotto in esame è costituito da un immobile suddiviso in due subalterni attigui destinato a laboratorio / attività produttiva e sei terreni agricoli ad esso circostanti secondo le descrizioni di seguito rese:

c.1.1.1) intera proprietà di **laboratorio** (come da iscrizione a catasto) ubicato al piano terra di Località Costa del Canale nel Comune di Mezzanego, contraddistinto dal sub 2 del mappale CEU 904 e dal civico 107. All'immobile è annessa una porzione di corte come da rappresentazione catastale che si allega sub doc. “2”.

A confini:

NORD OVEST: mapp. 911 stessa ditta adibito a strada comunale;

NORD EST: sub 9 altra ditta;

SUD EST: sub 8 stessa ditta;

SUD OVEST: mappale 911 NCT stessa ditta;

SOPRA: opificio di altra proprietà (sub 4 – 10);

SOTTO: terrapieno.

Al catasto urbano del Comune di Mezzanego è censito con la particella 904 sub 2 del foglio 21, categoria C/3 di classe unica, superficie catastale di mq 544 e rendita di €845,96 (all. “1”).

Al Catasto Terreni del Comune di Mezzanego è contraddistinto dalla particella 904 del foglio 21 (all. “5”).

c.1.1.2) intera proprietà di **laboratorio** (come da iscrizione a catasto) ubicato al piano terra di Località Costa del Canale nel Comune di Mezzanego, contraddistinto dal sub 8 del mappale CEU 904 e dal civico 111. All'immobile è annessa una porzione di corte come da rappresentazione catastale



che si allega sub doc. “4”.

A confini:

NORD OVEST: sub 2 stessa ditta;

NORD EST: mappali 560 e 561 NCT di altra ditta;

SUD EST: sub 8 stessa ditta;

SUD OVEST: mappali 911 e 906 NCT stessa ditta;

SOPRA: opificio di altra proprietà (sub 4 – 10);

SOTTO: terrapieno.

Al catasto urbano del Comune di Mezzanego è censito con la particella 904 sub 8 del foglio 21, categoria C/3 di classe unica, superficie catastale di mq 609 e rendita di €832,01 (all. “3”).

Al Catasto Terreni del Comune di Mezzanego è contraddistinto dalla particella 904 del foglio 21 (all. “5”).

### **c.1.2) Terreni**

Il lotto è quindi composto dal fabbricato con relativa corte urbana e 6 terreni agricoli non vendibili autonomamente in ragione del regime vincolistico, prevalentemente di natura idraulica, vigente sull’area:

c.1.2.1) Mappale 569 del foglio 21 di Mezzanego, censito come Seminativo irriguo di classe 2, di mq 1.590, R.D. €11,91 e R.A. €9,95 (all. “6”, “5” e “18”).

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 911 stessa ditta;

EST: mappale 571;



SUD: Torrente Sturla;

OVEST: mappale 569 stessa ditta;

c.1.2.3) Mappale 906 del foglio 21 di Mezzanego, censito come bosco ceduo di classe 1, di mq 969, R.D. € 0,90 e R.A. € 0,25 (all. "8", "5" e "18").

A confini:

NORD: mapp. 904 sub 8 stessa ditta e mapp. 560;

EST: Torrente Sturla;

SUD: Torrente Sturla;

OVEST: mappali 911, 570 e 571 stessa ditta;

c.1.2.4) Mappale 908 del foglio 21 di Mezzanego, censito come prato di classe 2, di mq 124, R.D. € 0,13 e R.A. € 0,22 (all. "9", "5" e "18").

A confini:

NORD: mapp. 904 sub 8 stessa ditta e mapp. 560;

EST: mapp. 904 sub 8 e mapp. 906 stessa ditta;

SUD: Mappali 570 e 571 stessa ditta;

OVEST: mappali 570 stessa ditta;

c.1.2.4) Mappale 909 del foglio 21 di Mezzanego, censito come seminativo irriguo di classe 2, di mq 213, R.D. € 1,60 e R.A. € 1,32 (all. "10", "5" e "18").

A confini:

NORD: mapp. 565;

EST: mapp. 904 sub 2 stessa ditta;

SUD: mapp. 904 sub 2 stessa ditta;

OVEST: mapp. 565;

Come nel caso del mappale 569 si segnala che la particella in oggetto è interamente attraversata dalla strada comunale (vedi all. "24"), ragion per cui l'effettiva disponibilità in termini di superficie risulta nulla.

c.1.2.5) Mappale 911 del foglio 21 di Mezzanego, censito come seminativo irriguo di classe 2, di mq 97, R.D. € 0,73 e R.A. € 0,60 (all. "11", "5" e "18").

A confini:

NORD: mapp. 904 sub 8 stessa ditta;

EST: mapp. 904 sub 8 e mapp. 908 stessa ditta;

SUD: Mappale 569 stessa ditta;

OVEST: mapp. 569 stessa ditta.



## **c.2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE.**

### **c.2.1 - Caratteristiche zona:**

La zona in cui ricade il lotto oggetto di stima si trova nella Valle Sturla, ubicata nell'entroterra ligure vicino al torrente Sturla, circa km 50 ad est di Genova e circa km 13 a nord di Chiavari. Si tratta di una zona con tratti tipicamente rurali, contraddistinta dalla presenza di nuclei abitativi sparsi e numerose attività artigianali dislocate lungo le arterie viarie principali.

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 nelle località confinanti a sud ubicate immediatamente a ridosso dei comuni di Chiavari e Lavagna. In ogni caso per raggiungerle è necessario l'uso di automezzi privati o pubblici considerato che il trasporto pubblico locale è garantito dalla A.T.P. che garantisce collegamenti quotidiani con le altre località.

La zona è inoltre di notevole interesse naturale e geologico (Parco dell'Aveto) oltre che storico in virtù della presenza di dimore ottocentesche, qualche castello e numerosi piccoli ponti romani.

### **c.2.2 - Caratteristiche zone limitrofe:**

Il territorio a nord est, che si estende sino al confine con l'Emilia Romagna, presenta via via tratti sempre più marcatamente rurali e montani, arrivando dopo circa km 30 sino a passo del Bocco posto a 956 m s.l.m.,

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 agli centri, lungo la direttrice sud – nord dalla Strada Provinciale 586.

### **c.2.4 - Caratteristiche costruttive:**

<b>Caratteristiche strutturali</b>	
<i>Strutture verticali</i>	Pilastri in cemento armato e tamponature esterne in pannelli prefabb.
<i>Solai</i>	Cemento armato
<i>Copertura</i>	A falde – non ispezionata



<i>Scale</i>	-
<i>Balconi / Terrazzi</i>	-
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Pavim. esterna</i>	L'area esterna è prevalentemente in terreno naturale
<i>Pareti esterne</i>	Rifinitura tipo "ghiaietto lavato di fiume"
<i>Portone atrio</i>	Ingressi scorrevoli o porte in metallo
<i>Scale</i>	-
<i>Porta caposcala</i>	-
<i>Infissi esterni</i>	Metallo e vetro
<i>Infissi interni</i>	Porte metalliche o in legno nella zona destinata ad ufficio
<i>Cucina</i>	-
<i>Bagno</i>	Sono presenti servizi per il personale. Le condizioni sono generalmente scadenti
<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
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	-
<i>Ascensore</i>	-
<i>Gas</i>	Esiste l'allaccio ma al momento la fornitura è sospesa
<i>Elettrico</i>	Si
<i>Fognatura</i>	Si
<i>Idrico</i>	Si
<i>Telefonico</i>	Si
<i>Termico</i>	Autonomo con calderina a gas nell'ufficio
<i>Altro</i>	-

### ***c.2.5 - Caratteristiche metriche e specifiche lotto:***

#### **c.2.5.1 – Caratteristiche fabbricato**

L'immobile è composto da due subalterni catastali, entrambi dislocati al piano terra, così distinti:

- SUB 2: porzione del piano terra prospiciente la strada comunale di superficie commerciale pari a mq 522 e superficie utile complessiva di mq 501 circa. L'unità è suddivisa in due locali principali,



originariamente comunicanti, separati da una parete interna rispettivamente con superfici utili pari a mq 253 (lato ovest) e mq 248 (lato nord), con accessi carrabili indipendenti e servizi igienici ubicati nel locale a nord. Lungo le tre pareti perimetrali sono presenti ampie finestrate. L'altezza interna è pari a m 5,37. All'unità è annessa una porzione di corte esterna di mq 337 circa.

Ulteriori dettagli sono contenuti nel rilievo allegato sub doc. "16" e nelle foto da 1 a 11.

- SUB 8: porzione del piano terra attigua al SUB 2 ma non comunicante, di superficie commerciale pari a mq 531 e superficie utile complessiva di mq 488 circa ed altezza interna di m 5,37. All'interno dell'unità, suddivisa interamente in 4 locali (in assenza di titolo edilizio), è presente una zona rialzata destinata ad ufficio di superficie utile pari a mq 62 circa. Gli uffici, composti da un locale principale, una stanza di servizio, un disimpegno ed il locale igienico (foto da 23 a 32) sono dotati di riscaldamento autonomo ed hanno un'altezza interna di m 4,05.

La porzione destinata ad attività produttiva è dotata di 3 accessi carrabili, di cui 2 posti sul lato sud est (foto 18-35-40) ed uno sul lato nord est (foto 21). L'ufficio è invece accessibile dall'interno tramite una scala in muratura (foto 23) e dall'esterno tramite una scala metallica, la cui presenza non è legittimata sotto il profilo urbanistico, che immette direttamente nel locale principale (foto 25-45).

All'interno della zona destinata alla produzione è presente, nella porzione centrale, un soppalco in legno (foto 38-39) di circa mq 17 che non verrà considerato nella stima poiché non legittimo dal punto di vista urbanistico.

Lungo le tre pareti perimetrali, come nel caso precedente, sono presenti ampie finestrate.

All'unità è annessa una porzione di corte esterna di mq 598 circa.

Ulteriori dettagli sono contenuti nel rilievo allegato sub doc. "16" e nelle foto allegate.

Le condizioni generali di manutenzione, soprattutto interne, sono generalmente scadenti anche se ciò non pregiudica l'uso delle porzioni destinate all'attività produttiva che, come appurato nel corso dei sopralluoghi eseguiti, possono essere adibite anche a magazzino o ad altre attività. Per quanto invece riguarda la porzione destinata ad ufficio si rileva il mancato funzionamento dell'impianto di riscaldamento dovuto all'avvenuto distacco della fornitura del gas ed alle condizioni di manutenzione della calderina che necessiterebbe di revisione se non di sostituzione. Ciò purtroppo non è stato verificato poiché, come già detto, non è presente la fornitura del gas.

Si segnala inoltre che nella zona adibita ad ufficio sono presenti alcune lesioni (foto 26-27-28) che farebbero pensare ad un cedimento o assestamento del terreno su cui è stato edificato l'immobile, probabilmente dovuto alla presenza del fiume e di acque sotterranee.

### **c.2.5.2 – Caratteristiche dei terreni.**

I terreni pignorati confinano a sud est e a sud ovest con il fabbricato e appaiono, senza soluzione



di continuità, come un unico appezzamento con fondo prevalentemente vegetale o ricoperto con ghiaia. La superficie complessiva degli stessi è di mq 3.853 ma l'utilizzo complessivo ne è limitato a causa della presenza del Torrente Sturla che ricade nel Piano di Bacino "Ambito 16" del Torrente Entella di cui al "Piano stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico di cui all'art. 1 comma 1 D.L. 11/6/98 n. 180 convertito in legge 03/08/1998 n. 267."

In base quindi alle disposizioni contenute negli allegati al suddetto piano, ed in particolare secondo quanto contenuto nella "carta delle fasce fluviali" si evidenzia che:

- Il mappale 906, il 571 ed una piccola parte del 570 sono considerati quali parte **dell'alveo del Torrente Sturla quindi soggetti alle norme di cui allo stralcio sottostante :**

#### **Sezione I - Disciplina dell'assetto idraulico dei fondovalle <sup>15</sup>**

##### **Art. 13 Alveo attuale**

1. Si rinvia alla disciplina di cui all'art. 7 del Regolamento regionale n. 3/2011.
  2. Resta fermo che, oltre quanto espressamente disposto dal suddetto regolamento, e sempre nel rispetto del disposto del R.D. 523/1904 e delle competenze delle amministrazioni provinciali in materia di polizia idraulica, non sono in ogni caso consentiti:
    - a) interventi di nuova edificazione, di ampliamento dei manufatti esistenti e di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti quelli di manutenzione ordinaria, come definita dalla lett. a), comma 1, dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n.457, salve le demolizioni senza ricostruzioni;
    - b) l'installazione di manufatti anche non qualificabili come volumi edilizi e la sistemazione di aree che comportino la permanenza o la sosta di persone o di veicoli.In tali ambiti sono inoltre previsti interventi di rimozione dei manufatti esistenti.
- I mappali 569, 570, 908, 901 e buona parte della corte urbana del fabbricato (mapp. 904) ricadono in **FASCIA B dove vigono le norme di cui allo stralcio sottostante:**
    3. **Nella fascia B** non sono consentiti:
      - a) gli interventi di nuova edificazione nonché di ristrutturazione urbanistica, come definita dalla lett. e), comma 1, dell'art. 31 della l. n.457/78, salvi i casi in cui gli stessi siano corredati da parere favorevole della Provincia, ricadano in contesti di tessuto urbano consolidato, o da completare mediante interventi di integrazione urbanistico-edilizia sempre all'interno di ambiti già edificati, e interessino aree individuate a minor pericolosità in relazione a modesti tiranti idrici e a ridotte velocità di scorrimento, e purché prevedano le opportune misure od accorgimenti tecnico-costruttivi di cui all'allegato 5, e risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile di cui ai presenti Piani e ai piani comunali di protezione civile;
      - b) interventi di ampliamento dei manufatti esistenti e di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti quelli di restauro o risanamento conservativo, come definito dalla lett. c), comma 1, dell'art. 31 della l. n.457/78, fatti salvi gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definita dalla lett. d), comma 1, dell'art. 31 della l. n.457/78, purché non aumentino la vulnerabilità degli edifici stessi rispetto ad eventi alluvionali, anche attraverso l'assunzione di misure e di accorgimenti tecnico-costruttivi di cui all'allegato 5, e purché risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile di cui ai presenti Piani e ai piani comunali di protezione civile;
      - c) gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture connesse alla mobilità non inquadrabili tra le opere di attraversamento, salvi quelli progettati sulla base di uno specifico studio di compatibilità idraulica <sup>16</sup>, che non aumentino le condizioni di rischio, e in relazione ai quali risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile di cui ai presenti Piani e ai piani comunali di protezione civile.
  - parte del mapp. 570, 571 e 906 e oltre metà della corte del sub 8 ricadono in **FASCIA A dove è**



**prescritta l'inedificabilità assoluta secondo le norme di cui allo stralcio sottostante:**

2. **Nella fascia A**, fermo restando che gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente non devono comunque aumentarne la vulnerabilità rispetto ad eventi alluvionali, anche attraverso l'assunzione di misure e accorgimenti tecnico-costruttivi di cui all'allegato 5, e non devono comportare cambi di destinazione d'uso, che aumentino il carico insediativo anche temporaneo, non sono consentiti:
- a) interventi di nuova edificazione, di ampliamento dei manufatti esistenti, e di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti quelli di restauro o risanamento conservativo, come definito dalla lett. c), comma 1, dell'art. 31 della l. n.457/78, fatti salvi gli interventi di ristrutturazione edilizia come definita dalla lett. d), comma 1, dell'art. 31 della l. n.457/78 ricadenti negli ambiti di tessuto urbano consolidato o da completare mediante interventi di integrazione urbanistico-edilizia sempre all'interno di ambiti già edificati e purché risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile previste nei Piani stessi e nei piani comunali di protezione civile; nel caso di interventi di demolizione con ricostruzione deve essere assicurata la riduzione della vulnerabilità dell'edificio, anche attraverso la messa in opera di tutti gli accorgimenti e le misure finalizzate a tutelare la pubblica incolumità, fermo restando il rispetto delle condizioni previste per procedere ad interventi di ristrutturazione edilizia di cui sopra;
  - b) l'installazione di manufatti anche non qualificabili come volumi edilizi e la sistemazione di aree che comportino la permanenza o la sosta di persone, salvi gli interventi inseriti nell'ambito di parchi urbani o di aree di verde attrezzato, come individuati dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, i cui progetti prevedano l'assunzione delle azioni e delle misure di protezione civile di cui ai presenti Piani e ai piani comunali di protezione civile, purché corredati da parere positivo della Provincia;
  - c) la realizzazione di nuove infrastrutture non inquadrabili tra le opere di attraversamento, fatti salvi gli interventi necessari ai fini della tutela della pubblica incolumità e quelli relativi a nuove infrastrutture pubbliche connesse alla mobilità, previo parere favorevole della Provincia, purché progettate sulla base di uno specifico studio di compatibilità idraulica, non aumentino le condizioni di rischio, e risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile di cui ai presenti Piani e ai piani comunali di protezione civile.
  - d) interventi di manutenzione, ampliamento o ristrutturazione di infrastrutture pubbliche connesse alla mobilità esistenti, fatti salvi quelli che non aumentano le condizioni di rischio, ed in relazione ai quali risultano assunte le azioni e misure di protezione civile di cui ai presenti Piani e ai piani comunali di protezione civile.

Dettagli grafici sono contenuti nell'allegato "17".

**c.3) SULLO STATO DI POSSESSO DEL BENE.**

**c.3.1 – Proprietà attuale dei beni**

La proprietà dei beni è pienamente in capo alla società debitrice che aveva inizialmente acquistato i terreni su cui poi ha fatto realizzare il fabbricato.

Nello specifico:

- A seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata n° 58603 del 13/12/90 a firma del Notaio Rivara di Chiavari, venivano acquisiti i terreni identificati con i numeri di mappa NCT



- 562, 563 e 564 (vedi nota all. “13”);
- In data 20/05/91 a seguito del decesso di una delle parti coinvolte nel trasferimento dei mappali 562-563-564 veniva presentata denuncia di successione 17/686 del 15/05/91;
  - In data 21/10/1991 veniva rilasciata dal Comune di Mezzanego alla società debitrice la Concessione Edilizia 5/91 con la quale si autorizzava sui mappali 562-563-564 la costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento (all. “19”);
  - A seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata n° 72716 del 03/03/92 a firma del Notaio Rivara di Chiavari, venivano acquisiti i terreni identificati con i numeri di mappa NCT 569, 570 e 571 (vedi nota all. “14”);
  - In data 01/04/93 veniva presentata una ulteriore denuncia di successione (40/759 del 24/03/93) relativamente alla comproprietà, o quota di essa, di alcuni terreni fra cui i mappali 562-563-564 già acquistati dalla parte debitrice;

### **c.3.2 – Presenza di diritti reali.**

All’atto del rilascio della Concessione Edilizia 5/91 veniva sottoscritta apposita Convenzione Edilizia n° 1371 del 9/8/91 relativa ai mappali 562 (oggi 906), 563 (oggi 908) e 564 (oggi 909 e 911) sui quali è stata realizzata la costruzione (vedi nota all. “15”).

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

Nell’ultimo ventennio la proprietà dell’intero lotto è stata in capo alla debitrice che aveva acquisito la proprietà dei terreni a seguito di:

- scrittura privata con sottoscrizione autenticata n° 58603 del 13/12/90 a firma del Notaio Rivara di Chiavari, con la quale venivano acquisiti i terreni identificati con i numeri di mappa NCT 562, 563 e 564 (vedi nota all. “13”);
- In data 21/10/1991 veniva rilasciata dal Comune di Mezzanego alla società debitrice la Concessione Edilizia 5/91 con la quale si autorizzava sui mappali 562-563-564 la costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento (all. “15”);
- A seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata n° 72716 del 03/03/92 a firma del Notaio Rivara di Chiavari, venivano acquisiti i terreni identificati con i numeri di mappa NCT 569, 570 e 571 (vedi nota all. “14”);

I danti causa della società debitrice avevano ottenuto il possesso dei mappali 569-570-571 tramite sentenza di usucapione n° 7086 del 25/11/91 della Pretura di Chiavari e tramite le successioni 3053 del 15/5/91 e 1499 del 1/4/93 per quanto riguarda i mappali 562, 563 e 564.

### **c.3.4 – Sullo stato di possesso dei beni**

Al momento del sopralluogo la proprietà era utilizzata da soggetti privi di titolo che riferivano di occuparla a titolo gratuito. Nello specifico le porzioni nord e ovest del sub 2 sono utilizzate



rispettivamente come magazzino (foto da 4 a 7) e rimessaggio natanti (foto da 5 a 11), mentre il sub 8 è in parte adibito a depositi per edilizia (foto 22 e 42) e officina meccanica (foto da 5 a 8). La parte più ampia al centro viene utilizzata come deposito di materiale vario.

In virtù di ciò l'immobile si può considerare libero.

#### ***c.3.5 – Sulla presenza di vincoli od oneri***

Le ricerche effettuate e l'esame della documentazione disponibile, hanno permesso di accertare **l'esistenza di una Convenzione Edilizia n° 1371 del 9/8/91 relativa ai mappali 562 (oggi 906), 563 (oggi 908) e 564 (oggi 909 e 911).**

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. "12"):

i – iscrizione di ipoteca volontaria n. 10277/1547 in data 18/11/2009 per €200.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo per €100.000 a seguito di atto in data 29/10/2009 a firma Notaio Rivara

gravante sulla particella 904 sub 2 oggetto di pignoramento;

ii – iscrizione di ipoteca volontaria n. 1057/120 in data 3/2/2011 per €210.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo per €105.000 a seguito di atto in data 24/1/2011 a firma Notaio Rivara

gravante sulla particella 904 sub 8 oggetto di pignoramento;

ii – trascrizione n. 6567/5241 in data 19/8/2015 portante verbale di pignoramento immobili

. gravante sulle particelle oggetto di pignoramento.

#### ***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***

Il fabbricato oggetto di indagine ricade in zona omogenea tipo "z.p.i" (all. "27") del vigente Piano di Fabbricazione dove sono consentiti i seguenti interventi principali:

*".... insediamenti artigianali o di piccole e medie industrie ed edifici connessi allo svolgimento del ciclo produttivo, con superficie coperta non superiore a 1/3 della superficie disponibile..."*

Per quanto riguarda l'aspetto puramente edilizio, le ricerche eseguite hanno permesso di accertare che la costruzione del fabbricato in cui ricade il bene oggetto di stima è stata autorizzata con concessione edilizia n° 5/91 (all. "19") del 21/10/91 con la quale veniva autorizzata *"l'edificazione di un edificio ad uso industriale – artigianale, anche per la lavorazione dell'ardesia, su area di*



*proprietà della Società Immobiliare Mezzanego sas con sede in Carasco...*”. In data 27/12/1995 veniva approvata e rilasciata Concessione Edilizia di Variante (all. “20”) ed in data 10 gennaio 1996 veniva rilasciata l’autorizzazione di agibilità 4252/95 (all. “21”) considerata la conformità al progetto e sue varianti accertata a seguito di sopralluogo del tecnico comunale.

Quindi in riferimento alla documentazione reperita e qui allegata sono state rilevate le seguenti difformità:

- Lungo il lato sud ovest al piano terra, in adiacenza alla rampa carrabile di accesso al piano primo, è stata abusivamente realizzata una tettoia in ferro di circa mq 136 (foto 16-18-19-20) che, secondo quanto verbalmente riferito dal tecnico comunale, può essere regolarizzata con un permesso a costruire in sanatoria, corrispondendo i relativi oneri di urbanizzazione quantificati in €/mq 80. Considerato però che le norme idrauliche dettate dal piano di bacino pongono la struttura in Fascia Fluviale B (vedi par. c.2.6.2) nella quale vigono forti limitazioni all’edificabilità, si ritiene opportuno rimettere il parere definitivo agli esiti dell’istruttoria che la pratica dovrebbe seguire sia presso il Comune di Mezzanego sia presso la Città Metropolitana di Genova, ricordando che per ovviare ad un eventuale (e non improbabile) diniego è sempre possibile procedere alla demolizione dell’opera abusiva;
- Le due porzioni che costituiscono il **sub 2** sono state rese indipendenti chiudendo la porta di comunicazione preesistente nel muro di divisione centrale e nel nuovo locale a sud ovest è stata realizzata una parete divisoria. **Il sub 8** è stato oggetto di diversa distribuzione degli spazi interni che ha comportato anche la creazione di un locale indipendente lungo il lato nord est (foto 22). Nella parte centrale dell’unità è stato inoltre realizzato un soppalco in legno (foto 38-39) di circa mq 17 non verificato sotto l’aspetto statico che, per evitare inutili spese nel caso non fosse necessario, si consiglia di smantellare. In alternativa potrebbe essere richiesto il mantenimento in opera tramite presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria secondo le modalità già illustrate al punto precedente. Le opere interne possono invece essere eventualmente sanate presentando una pratica edilizia ai sensi dell’art. 43 L.R. 16/08 e s.m.i.,
- Nell’angolo sud ovest del sub 8 sono stati demoliti i servizi igienici preesistenti;
- Lungo nello spigolo sud est è stata realizzata una scala metallica esterna che consente di accedere all’ufficio senza dover passare dall’interno del locale (foto 45). Trattandosi di opera esterna anche questa dovrebbe essere sanata, previo parere da parte dell’ Ufficio preposto alla tutela del vincolo idraulico, con permesso di costruire in sanatoria o pratica similare, a seconda di ciò che l’ufficio comunale dovesse eventualmente decidere in merito.

Pertanto, tutto ciò premesso, si può affermare che il bene è urbanisticamente regolare per quanto riguarda la struttura principale ad eccezione della tettoia abusiva (che potrebbe essere



oggetto di un tentativo di sanatoria od in alternativa smantellata) e delle opere interne che invece, all'occorrenza, possono essere mantenute senza particolari difficoltà.

Occorre a questo punto precisare che in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua 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 finanche 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.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 di un piano di bacino sulla zona (vedi par. c.2.6.2) che pone vincoli relativi alla presenza del Torrente Sturla che, è bene ricordarlo, si trova a pochi metri dal fabbricato in situazione di quasi complanarità.

Gli elementi principali da segnalare sono:

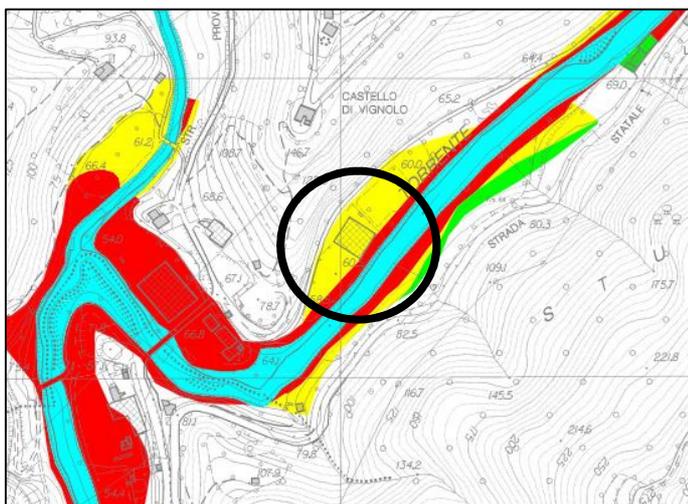
- FASCE FLUVIALI (Immagine 1): i terreni agricoli e parte della corte ricadono in fascia “A” e “B” dove vige l'inedificabilità assoluta ed il divieto di ampliamento dei manufatti esistenti così come il limite a determinati utilizzi delle aree scoperte. Maggiori dettagli sono contenute nello stralcio delle norme unite alla presente sub doc. “28”;

- RISCHIO IDRAULICO (Immagine 2): variabile da “molto elevato” per i terreni confinanti con il Torrente Sturla a “elevato” per quanto riguarda il fabbricato, il resto della corte e tutti i terreni



agricoli. Il grado del rischio indica la priorità che potrà essere assegnata agli interventi di mitigazione dello stesso ed a quelli di protezione civile qualora se ne rilevasse la necessità:

- SUSCETTIBILITA' AL DISSESTO (Immagine 3): varia da “molto bassa” a “media”. In particolare buona parte del fabbricato ricade in fascia “media”. Ciò comporta la valutazione di eventuali interventi da parte del Comune al fine di non compromettere la stabilità del versante.



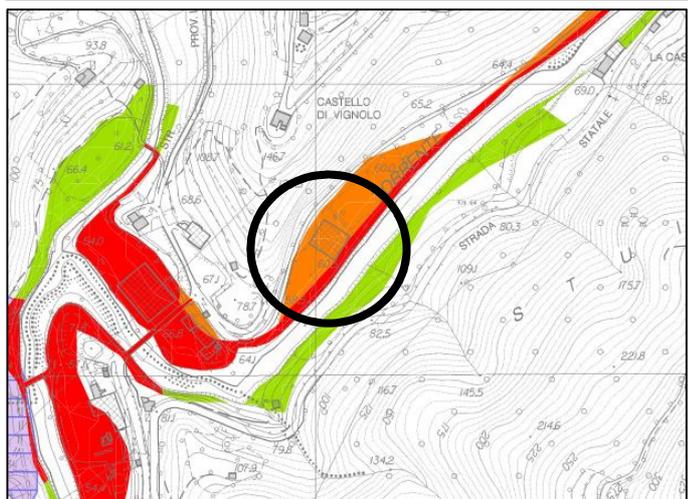
**Immagine 1**

Stralcio carta “fasce fluviali”

Azzurro: ALVEO

Rosso: FASCIA “A”

Giallo: FASCIA “B”



**Immagine 2**

Stralcio carta “rischio idraulico”

Rosso: “MOLTO ELEVATO”

Arancione: “ELEVATO”



**Immagine 3**

Stralcio carta “suscettività al dissesto”

Azzurro: “MOLTO BASSA”

Verde: “BASSA”

Giallo: “MEDIA”



Dalla lettura di quanto sopra esposto è agevole prendere atto che il fabbricato e le aree circostanti si trovano in una zona ad alta criticità sotto l'aspetto idraulico.

### ***c.6.3 – Corrispondenza con le mappe catastali.***

Il fabbricato principale (sub 2 e 8) è correttamente rappresentato nelle mappe del Catasto Terreni (all. "5") mentre non risultano correttamente rappresentate la corte sul lato nord ovest, il mappale 565 e il mappale 569 poiché interessati dal passaggio della strada comunale non rappresentata in mappa. Al fine di tentare di quantificare l'area che non sarà nelle disponibilità del futuro acquirente lo scrivente ha realizzato una sovrapposizione fra l'immagine aerea della zona ed il rilievo eseguito secondo quanto rappresentato negli allegati "18" e "24". È evidente che se vi fosse necessità di stabilire con precisione l'ubicazione del sedime stradale rispetto alle proprietà pignorate rappresentate nella mappa del catasto terreni, occorrerebbe eseguire un rilievo strumentale ed un successivo frazionamento finalizzato a regolarizzare la rappresentazione al catasto terreni. In relazione a quanto appena asserito, lo scrivente attesta la non conformità della rappresentazione delle proprietà al catasto terreni.

Analogamente risultano difformi le planimetrie depositate presso l'archivio urbano (all. "2" e "4") poiché non comprendono le modifiche, soprattutto interne, accertate.

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

I beni di cui alla presente perizia costituiscono un unico lotto a causa di alcune circostanze e caratteristiche già trattate nel corpo della relazione.

In realtà il fabbricato si presterebbe ad essere suddiviso, almeno, in due lotti considerata la presenza di diversi accessi e la separazione già esistente fra i subalterni 2 e 8. Il problema si porrebbe proprio in tema di accessi poiché se il sub 2 è direttamente prospiciente la strada e quindi comodamente raggiungibile, il sub 8 è invece di fatto intercluso fra il sub 9 (da cui probabilmente in origine si esercitava il transito) ed i mappali 569 (da dove oggi si accede – foto \*), 570, 911. Quindi si sarebbe resa necessaria un'attività catastale supplementare finalizzata ad accorpere e frazionare i terreni in modo da poterli attribuire ai due subalterni con la contestuale istituzione di una eventuale servitù di passaggio. Inoltre la vendita separata dei terreni, considerati i vincoli di natura idraulica già ampiamente descritti e trattati, non avrebbe attratto alcun tipo di acquirente considerato che, nonostante il valore esiguo, si tratta di beni difficilmente utilizzabili oltre che sottoposti a rigide norme idrauliche.



#### **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 possa inserire il sedime stradale nella mappa del Catasto Terreni al fine di evidenziare con chiarezza quali porzioni potranno effettivamente essere utilizzate dall’eventuale acquirente. Inoltre sarebbero da presentare le denunce di variazione catastale relative alle opere interne la cui esecuzione è avvenuta in assenza di titolo. Tali attività sarebbero inoltre propedeutiche alle eventuali sanatorie delle irregolarità accertate.

#### **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 I.V.A. trattandosi di trasferimento da parte di una società che ha regolarmente iscritto il fabbricato nel registro dei beni ammortizzabili (all. “23”).

#### **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 Società 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. 40013/2016. L’immobile ricade in classe G di Prestazione Energetica Globale (all.”25”).

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. “26”) permette di apprendere che i valori della zona riferiti ai “laboratori” sono compresi fra un minimo di € 650 sino ad un massimo di € 980.

A seguito però delle ricerche sul mercato effettuate dallo scrivente, è emerso che (i pochi) immobili in tutto e per tutto simili a quello oggetto di perizia vengono proposti a cifre unitarie comprese fra €/mq 230 e €/mq 250, senza prestare riguardo alla ategoria catastale attribuita, ma solamente



referendosi alle caratteristiche tipologiche e strutturali che permettono di ricomprendere tali tipi di immobili nella categoria dei “capannoni industriali”.

In relazione a questi ultimi l’O.M.I. rileva valori compresi fra un minimo di €/mq 530 ed un massimo di €/mq 740.

Il valore identificato dallo scrivente per il fabbricato composto dai sub 2 e 8 è di €/mq 314 che si colloca al di sotto del minimo individuato dall’OMI.

Questo può essere spiegato in ragione sia (principalmente) della scarsa richiesta ad oggi di immobili simili in zona, sia in relazione alla pericolosità della zona ai fini idraulici oltre che degli abbattimenti per assenza di garanzia dai vizi e oneri (di massima) di regolarizzazione urbanistica.

Genova, 30 settembre 2016

L'Esperto  
  
(Geom. Giorgio CORIO)



## ELENCO ALLEGATI

### APPARTAMENTO

- 1) visura catastale storica sub 2;
- 2) planimetria catastale sub 2;
- 3) visura catastale storica sub 8;
- 4) planimetria catastale sub 8
- 5) estratto di mappa N.C.T;
- 6) visura catastale mapp. 569 NCT;
- 7) visura catastale mapp. 570 NCT;
- 8) visura catastale mapp. 906 NCT;
- 9) visura catastale mapp. 908 NCT;
- 10) visura catastale mapp. 909 NCT;
- 11) visura catastale mapp. 911 NCT;
- 12) formalità;
- 13) nota trascr. Atto 58603;
- 14) nota trascr. Atto 72716;
- 15) nota trascr. Obblighi edilizi e convenzione;
- 16) rilievo scala 1:200;
- 17) norme ambito 16 per le fasce A e B;
- 18) sovrapposizione fra foto aerea e estratto mappa;
- 19) licenza edilizia 5/91;
- 20) variante e grafici;
- 21) decreto di agibilità;
- 22) grafico con inserimento vincoli idraulici su estratto NCT;
- 23) stralcio del registro beni ammortizzabili;
- 24) grafico con sovrapposizione strada comunale su estratto NCT;
- 25) APE;
- 26) estratto valori OMI;
- 27) certificato Destinazione Urbanistica terreni;
- 28) foto.

