LOTTO 6 -PERIZIA "F6":

Quota di proprietà pari al 50% di negozio di mq 18 circa posto al piano terra del civ. 199 di Via G. Poirè in loc. Manesseno nel Comune di Sant'Olcese identificato dal sub 5;

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 fase di mercato piuttosto statica e priva di compravendite recenti di beni analoghi a quello oggetto di stima. L'immobile è stato valutato con il metodo della stima sintetica comparativa monoparametrica prendendo a confronto beni simili appartenenti allo stesso segmento di mercato ubicati nelle immediate vicinanze dell'oggetto di stima. Quindi, come da quesito si provvederà a rapportarli con quelli pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare:

Determinazione del valore unitario di base successivamente alla ricerca di mercato

Valore base negozi..... €/mq: 800,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	360	530	L	1,4	2	L
Negozi	NORMALE	470	870	L	2,1	4,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

Estratto valori OMI

Dall'esame della tabella si può immediatamente vedere che il valore rilevato è sostanzialmente in linea con la forbice indicata dall'OMI:

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

Il rilievo del locale (all. "4") eseguito in data 06/07/2015 ha permesso di determinare la superficie commerciale del lotto e di conseguenza di calcolare le superfici ragguagliate che concorreranno a formare la superficie omogeneizzata finale.

DESTINAZIONE	SUP. mq	RAPPORTO MERCANTILE	SUP. mq
negozio	17,79	1	17,79
TOTALE			**17,79**

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%
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:

€ 800,00 x 0,98 x 0,65 x 1,10 = € 560,56

Moltiplicando il valore sopra ottenuto per la superficie omogeneizzata di cui alla tabella 1 si ottiene un valore pari a: € 560,56 x mq 17,79 = € 9.972,36 a cui vanno detratti le spese di definizione della pratica di sanatoria quantificate **in larga massima e provvisoriamente** in:

Diritti istruttori Comune per sanatoria art. 48/21 L.16/08 ...€ 107,00
Oneri professionali ....€ 800,00

TOTALE ....€ 907,00

Quindi € 9.972,36 - € 907,00 = € 9.065,36 che si arrotondano per eccesso ottenendo un **Valore finale di stima di € 9.100 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 negozio / bottega secondo le descrizioni di seguito rese:

c.1.1) proprietà pari al 50% di **negozio/bottega** ubicato in Via G. Poirè in loc. Manesseno nel Comune di Sant'Olcese, al piano terra del civ. 199.

A confini:

NORD EST: atrio civ. 201;

SUD EST: spazi condominiali;

SUD OVEST: civ. 197;

NORD OVEST: altra unità non abitativa;

SOPRA: appartamento int. 1;

SOTTO: posti auto al piano seminterrato.

Al catasto urbano del Comune di Sant'Olcese è censito, a seguito di variazione catastale depositata dallo scrivente al fine di inserire la corretta consistenza e forma, con la particella 124 sub 5 del foglio 17, categoria C/1 di classe 7, superficie mq 18 catastali e rendita di € 324,95 (all. "1!). Il bene è intestato a:

1 – [redacted]

2 – [redacted]

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/ne esterna:	spazi comuni pavimentati in gres
Pareti esterne:	Intonaco tinteggiato in condizioni di manutenzione buone
Portone atrio:	l'unità ha accesso indipendente
Scale:	l'unità in esame non ha scale interne
Porta caposcala:	vetrina in legno e vetro in condizioni accettabili considerata la vetustà
Infissi esterni:	c.s.
Infissi interni:	non vi sono infissi interni
Cucina:	non presente
Bagno:	non presente
Pavimenti:	la pavimentazione è in graniglia, in condizioni scadenti
Pareti:	sono tinteggiate in condizioni scadenti.
Impianti:	
Citofonico:	no
Ascensore:	l'unità ha accesso dal piano strada
Gas:	no
Elettrico:	si, risalente all'epoca della costruzione
Fognatura:	no
Idrico:	no
Telefonico:	no
Termico:	no

c.2.5 - Caratteristiche metriche e specifiche lotto:

c.2.5.a - Negozio in condizioni generali scadenti composto da:

- locale unico di superficie netta pari a mq 14 circa;
- vetrina esterna in legno e vetro con analoga porta di accesso.

La superficie utile è di mq 14 circa la lorda è di mq 18 circa. L'altezza interna è m 3,70. Si segnala che a causa della quantità di materiale depositata all'interno del locale non è stato possibile eseguire un rilievo dettagliato.

Ulteriori dettagli sono comunque contenuti nel rilievo allegato sub doc. "4".

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. "3").

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 libero sebbene utilizzato come magazzino ma comunque 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 consegnava allo scrivente il resoconto dell'amministrazione senza però specificare quale fosse l'immobile fra quelli denominati nelle tabelle come "fondi" seguiti da un numero di identificazione interno all'amministrazione ma non contraddistinti dal civico corretto. Da ciò lo scrivente può supporre che il civico 199 in esame possa corrispondere al "fondo 104" a cui sono attribuiti 4,74 millesimi per una spesa annuale di € 33.

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 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.

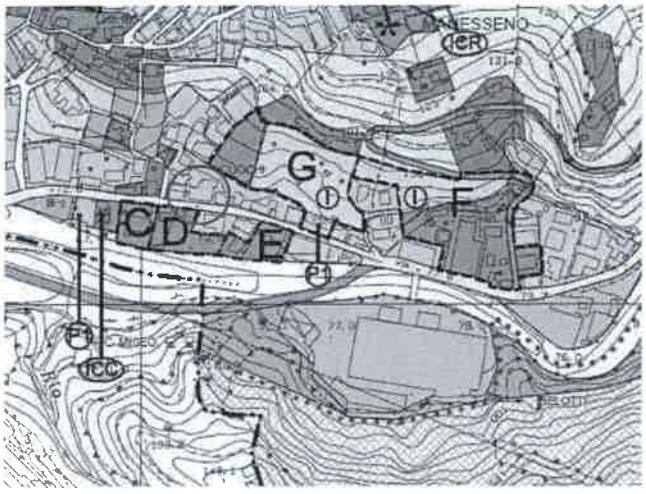
c.4-5 – Sulle formalità vincoli e oneri che saranno cancellati o comunque non opponibili.

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

i - TRASCRIZIONE del 20/08/2014 - Registro Particolare 15420 Registro Generale 19755 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7312 del 02/07/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI .

c.6 – Sulla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, regime vincolistico e corrispondenza con le mappe catastali.

Il fabbricato oggetto di indagine ricade in zona B del vigente P.R.G. di Sant'Olcese:



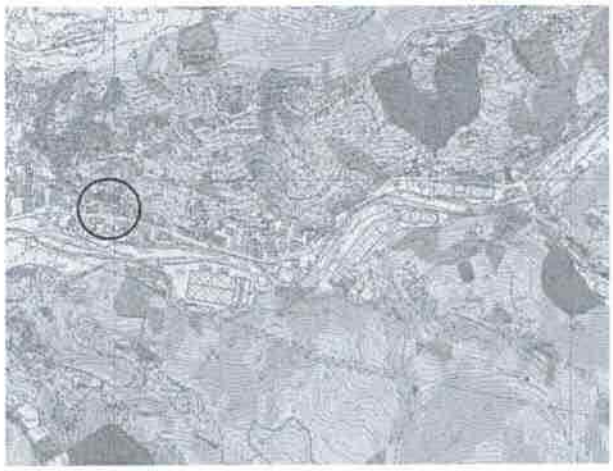
Dove sono consentiti i seguenti interventi principali:

- Opere interne;
- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo.

Il fabbricato ricade inoltre all'interno del Piano di Bacino del Torrente Polcevera.

In particolare, esaminando la cartografia allegata al Piano, si evidenzia che:

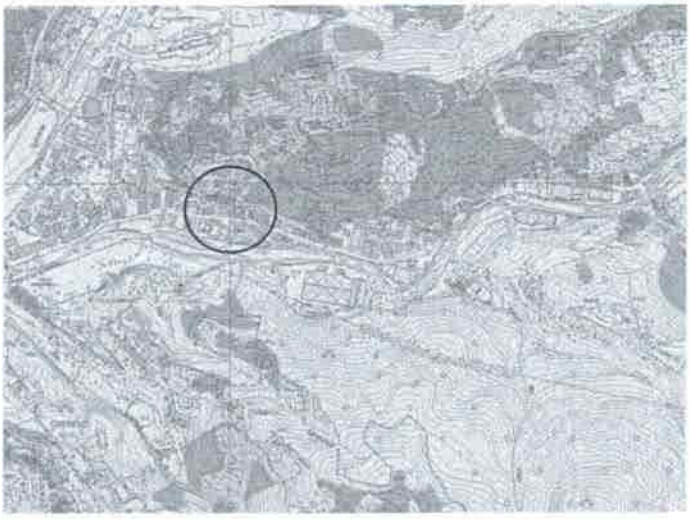
- La **Suscettività al dissesto della zona è MOLTO BASSA**



LEGENDA

CLASSI DI SUSCETTIVITA' AL DISSESTO			NORME DI ATTUAZIONE
	MOLTO ELEVATA	Pg4	Art. 16, c. 2
	ELEVATA	Pg3A	Art. 16, c. 3
	ELEVATA	Pg3b	Art. 16, c. 3-bis
	MEDIA	Pg2	Art. 16, c. 4
	BASSA	Pg1	Art. 16, c. 4
	MOLTO BASSA	Pg0	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 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.

Il sopralluogo ha permesso di accertare che il bene è difforme sia sotto il profilo urbanistico sia catastale. Difatti forma e consistenza non corrispondono a quanto autorizzato dal Comune di Sant'Olcese (vedi raffronto all. "5" e progetto sub doc. "6").

Al fine di regolarizzare le difformità sopra riscontrate, con tutta probabilità risalenti all'epoca della costruzione, lo scrivente ritiene che sia possibile il deposito di una pratica edilizia per opere interne ai sensi dell'art. 48 c. 21 ter della L.R. 16/08, che comporta il pagamento di € 107 per diritti istruttori oltre agli oneri professionali quantificati dallo scrivente in € 800 oltre IVA corrente, CIPAG 5% ed oneri di legge.

È doveroso segnalare che l'eventuale deposito di una pratica edilizia porterebbe eventualmente a conoscenza l'Ufficio Tecnico Comunale della difformità di altre unità, poiché la diversa consistenza del bene influenza ovviamente anche quella dei locali confinanti.

Per quanto riguarda la conformità rispetto al catasto urbano si è provveduto a depositare la planimetria aggiornata in quanto propedeutica ed indispensabile alle future attività tecniche di sanatoria. La ricevuta di variazione e la planimetria aggiornata sono allegata sub doc. "12".

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 € 4.550.

QUESITO g)

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

L'immobile ricade in classe "G" in quanto a prestazione energetica globale, classe "G" relativamente all'indice di prestazione dell'involucro edilizio e classe "G". Viste le condizioni di manutenzione e la tipologia dell'immobile non si è ritenuto di dover procedere alla proposta di interventi migliorativi.

Si rimanda comunque alla documentazione allegata sub doc. "7"

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 € 470 sino ad un massimo di € 870.

Il valore stimato dal sottoscritto è di € 9.100 che divisi per i mq 17,79 di superficie commerciale restituiscono un valore unitario al mq di € 512 circa che è poco al di sopra del

minimo individuato dall'OMI.

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)