

Geom. GIORGIO CORIO
Via alla Porta degli Archi 10/2
16121 Genova (GE)
Tel. / Fax 010.25.21.53
Partita IVA 03479780102



R.E. 561/2016

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Contro

G.R.: Dott. R. AMMENDOLIA

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 appartamento composto da 3 vani più accessori (3,5 catastali) ubicato al secondo piano scala "C", del civico 5 di P.zza Galileo Ferraris in Genova.

---OOOO---



LOTTO UNICO:

Intera proprietà di appartamento composto da 3 vani più accessori (3,5 catastali) ubicato al secondo piano, int. 7, scala "C" del civico 5 di P.zza Galileo Ferraris in Genova;

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

A giudizio dello scrivente e per quanto di sua competenza, 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;

L'immobile abitativo è stato valutato mediando i valori rilevati con le tre diverse metodologie di seguito descritte riferite ad immobili in normali condizioni di manutenzione, in edifici analoghi a quello in esame e quindi con caratteristiche del tutto simili all'oggetto della valutazione. Pertanto verranno presi in considerazione i soli coefficienti che lo differenziano dai beni assunti come parametro di comparazione.

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 1.233,00;
- Indagine di mercato presso agenzie immobiliari e/o inserzioni recenti: €/mq 1.596,00;
- Borsino "FIMAA" Genova e Provincia: €/mq 2.000,00 (riferito a stato di conservazione "buono");
- O.M.I. Agenzia delle Entrate: € 1.300,00.

Prima di procedere alla media fra i valori individuati sarà necessario apportare alcune



correzioni in funzione delle peculiarità degli stessi

- Valore "FIMAA": occorre quindi ricondurre il valore individuato dalla "FIMAA" alle condizioni reali dell'immobile tramite appositi coefficienti di merito che rappresentano l'ordinarietà o l'influenza rispetto alla caratteristica esaminata.

Posizione	semicentrale	1,00
Livello di piano	piano secondo con asc.	0,98
Stato manutenzione e conservazione	da ristrutturare	0,90
Svalutazione immobili locati	immobile libero	1,00
Riscaldamento	autonomo	1,05
Luminosità	scarsa	0,95
Età edificio	oltre 40 anni	0,85
Normo dimensionamento	normale/tipico della zona	1,00
Coefficiente finale (prodotto dei singoli)		0,75

Quindi €/mq $2.000 \times 0,75 = \text{€/mq } 1.500,00$ che corrisponde al valore finale "FIMAA".

Dato che tale valore è riferito genericamente al quartiere di "Marassi" senza scendere nel particolare della zona da valutare, lo scrivente ritiene opportuno apportare una ulteriore detrazione del 15% in relazione al rischio idraulico in cui versa la porzione del quartiere ove ricade il bene oggetto di stima.

Perciò si otterrà: €/mq $1.500 \times 0,85 = \text{€/mq } 1.275$.

Valore da ricerche di mercato: il valore unitario pari a € 1.596 individuato a seguito di una sintetica ricerca di mercato deve, a giudizio dello scrivente, essere corretto considerando l'esito della trattativa finale quantificato nel 18% secondo un dato medio a livello nazionale riferito al nord ovest (fonte "Sole 24 ore").

Quindi €/mq $1.596 \times 0,82 = \text{€/mq } 1.309$

b.1.2) Valore medio finale riferito ad immobili in condizioni "normali".

I valori unitari relativi ad immobili in condizioni "normali" di manutenzione sono:

- Indagine di mercato: €/mq 1.309
- O.M.I.: €/mq 1.300. Si precisa che l'O.M.I. propone una forbice compresa fra il minimo di €/mq 1.200 e €/mq 1.750. Il valore individuato dal sottoscritto è poco superiore al minimo poiché il punto della microzona catastale in cui ricade il fabbricato, benché comoda a servizi e infrastrutture, è prossimo ad una zona storicamente e recentemente soggetta ad allagamenti derivanti dall'esondazione del Rio Fereggiano.

Quindi: $(\text{€/mq } 1.309,00 + \text{€ } 1.300)/2 = \text{€/mq } 1.304$.

Infine il valore di € 1.304 deve essere ridotto del 10% al fine di raggugliarlo agli altri due dati



affidenti immobili simili ma da ristrutturare:

$$\text{€/mq } 1.304 \times 0,90 = \text{€/mq } 1.174$$

b.1.3) Valore medio finale

A questo punto è possibile procedere alla media dei vari valori individuati poiché ricondotti alle stesse condizioni di base tramite i coefficienti e procedimenti sino ad ora descritti:

$$\text{€/mq } (1.233,00 + 1.174,00 + 1.275,00)/3 = \text{€/mq } 1.227$$

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

Il rilievo dell'immobile (all. "6") eseguito in data 25/01/2017 ha permesso di quantificare la superficie commerciale del lotto in complessivi mq 64,33.

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 deprezzamento per il rischio idraulico che grava sulla zona.

Valore appartamento: mq 64,33 x €/mq 1.227 = € 78.933,00;

Valore ridotto per assenza di garanzia dai vizi: € 78.933,00 x 0,90 € 71.040,00.

a cui vanno detratte le **spese** necessarie a **regolarizzare quantomeno la planimetria catastale** dell'immobile:

Oneri professionali per pratica comunale (esclusa IVA e oneri di legge)..... € 500,00;

Spese per diritti istruttori..... € 50,00;

Per un totale di €..... € 550,00;

Quindi € 71.040,00- € 550,00 = € **70.490,00** 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;

Come anticipato in epigrafe il lotto in esame si compone di un appartamento di vani 3,5 catastali ubicato al piano secondo del civ. 5 di Piazza Galileo Ferraris. Il fabbricato è censito al Catasto Edilizio Urbano secondo il dettaglio seguente (vedi all. "1"):

Mappale 94 sub 57 del foglio 37 del Comune di Genova sez. GED, categoria A/4 di classe 5, consistenza vani 3,5 e superficie catastale mq 46, rendita pari a € 352,48. L'indirizzo iscritto a catasto è Piazza Galileo Ferraris n. 5, piano 2, int. 7 scala "C".



A confini:

NORD OVEST: sottostante Viale Virginia Centurione Bracelli;

NORD EST: appartamento int. 8 scala "B";

SUD EST: cavedio, appartamento int. 8 scala "B" e vano scala;

SUD OVEST: vano scala e appartamento int. 8 scala "C";

SOPRA: int. 10;

SOTTO: int. 4.

Al Catasto Terreni del Comune di Genova sez. 1 è contraddistinto dalla particella 162 del foglio 40 del Comune di Genova sez. "A" (all. "3").

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 Genova nel quartiere di Marassi ricadente nella bassa Valbisagno, in zona densamente urbanizzata, definita catastalmente "semicentrale" contraddistinta dalla presenza di edifici in condominio realizzati in epoche comprese fra i primi anni del '900 e gli anni '50-'70.

Sebbene la qualità costruttiva non sia, in generale ed in conseguenza del boom edilizio degli anni '50-'70, di particolare pregio il quartiere aveva assunto, sino circa al 2009, una discreta appetibilità sia per la sua vicinanza al centro cittadino sia per la comodità a varie tipologie di servizi ed infrastrutture.

Tuttavia nel corso degli ultimi anni l'appetibilità commerciale degli immobili, con particolare riferimento a quelli compresi fra Via Fereggiano e una parte di Corso Sardegna, pare sia bruscamente calata a causa dei recenti fenomeni meteorologici che hanno causato l'esondazione del Rio Fereggiano ed i consistenti danni di cui i genovesi sono tristemente a conoscenza. In particolare il fabbricato in cui ricade l'immobile si trova a pochi metri dall'incrocio fra Viale Centurione Bracelli e Via Fereggiano in zona pianeggiante particolarmente danneggiata nel corso dell'ultima alluvione. Ad oggi sono in corso lavori di sistemazione idraulica finalizzati a diminuire il rischio di eventi simili a quelli già verificatisi e sono stati installati, dalla Protezione Civile, sistemi fissi di allerta.

Ortograficamente la zona si trova in sponda destra del Torrente Bisagno che si trova, in linea d'aria, a circa m 400 di distanza. L'alveo del già citato Rio Fereggiano si trova invece tombinato al di sotto della via omonima, incrocia C.so Sardegna a pochi metri dal fabbricato di P.zza G. Ferraris 5 e prosegue nel sottosuolo di Via Monticelli sino ad immettersi nel Torrente Bisagno.



Gli edifici sono caratterizzati da abitazioni prevalentemente economiche, ed attività commerciali poste principalmente ai piani strada.

La zona è dotata di tutti i servizi e di attività commerciali fra le quali si citano concessionari di auto e moto, supermercati, istituti bancari, negozi di abbigliamento ed altre attività al dettaglio di varia natura.

A poca distanza si trova lo stadio comunale, un'area commerciale con strutture destinate alla grande distribuzione (Coop, Decathlon ecc.) ed anche l'edificio che ospita le carceri.

c.2.2 - Caratteristiche zone limitrofe:

Immediatamente a nord si trovano le zone collinari del quartiere di Marassi caratterizzate dalla presenza prevalente di condomini per abitazioni ed a nord est il quartiere di Quezzi raggiungibile unicamente da Via Fereggiano che costituisce la prosecuzione di C.so Sardegna. A sud si raggiungono invece le zone centrali (che distano circa km 2) della città sino ad arrivare al mare mentre a nord ovest si trovano i quartieri di Molassana e Struppa che si estendono sino ai piedi della zona più acclive della alta Valbisagno. Soprattutto la zona a nord ovest che si estende verso le pendici delle alture della Scoffera è caratterizzata dalla presenza di attività commerciali legate alla grande distribuzione (mercato ingrosso carne e pesce, COOP, ecc.), quali principalmente i concessionari d'auto e dalla presenza di impianti sportivi quale il complesso della "Sciorba" che ospita piscina e campo di atletica e da calcio.

c.2.3 - Collegamenti pubblici:

La zona è servita dai mezzi pubblici di trasporto ed è caratterizzata dalla presenza di posti auto pubblici a pagamento o riservati ai residenti della zona. A circa 1,5 km di distanza, comodamente raggiungibile con i mezzi pubblici, si trova la stazione Ferroviaria di Genova Brignole dalla quale è anche possibile usufruire della metropolitana che collega il centro di Genova alle zone più periferiche a nord ovest della città. A circa 1 km si trova invece il casello autostradale di Genova Est.

c.2.4 - Caratteristiche costruttive:

Caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	Muratura portante
<i>Solai</i>	Ferro e laterizio
<i>Copertura</i>	A falde – non ispezionata
<i>Scale</i>	Interne in muratura



<i>Balconi / Terrazzi</i>	Non presenti nell'unità da stimare
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. esterna</i>	Il cortile interno è pavimentato con mattonelle autobloccanti in cemento
<i>Pareti esterne</i>	Il fronte nord ovest è rifinito al civile con intonaco tinteggiato mentre i lati che espongono verso sud ovest e nord ovest (Viale Bracelli) sono caratterizzati da una fascia in bugnato che comprende i piani terra e primo per proseguire sino all'ultimo piano come il fronte nord ovest. Le condizioni generali sono nella norma.
<i>Portone atrio</i>	L'atrio è dotato di portone in metallo e vetro a due ante
<i>Scale</i>	Le scale sono rifinite in pietra naturale su struttura in muratura mentre le pareti sono dotate di "lambrino" e tinteggiate in colore chiaro. Le condizioni generali sono buone.
<i>Porta caposcala</i>	La porta di accesso all'alloggio è blindata.
<i>Infissi esterni</i>	Le finestre sono in alluminio anodizzato con vetrocamera in buone condizioni
<i>Infissi interni</i>	Porte in legno di qualità standard e condizioni di utilizzo nella norma
<i>Cucina</i>	Rivestita con piastrelle in ceramica alle pareti e piastrelle in ceramica sul pavimento. Le condizioni generali dei rivestimenti sono nella norma sebbene mostrino i segni dell'uso.
<i>Bagno</i>	Il W.C. è dotato di vasca, lavabo, bidet ed è rivestito con piastrelle in ceramica. Le condizioni sono accettabili
<i>Pavimenti</i>	La pavimentazione prevalente è in piastrelle di ceramica.
Impianti	
<i>Citofonico</i>	Si
<i>Ascensore</i>	Si
<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 e cronotermostato
<i>Altro</i>	Il fabbricato è diviso in 3 scale ognuna dotata di ascensore esterno

c.2.5 - Caratteristiche metriche e specifiche lotto:

c.2.5.1 – Caratteristiche fabbricato



L'immobile fa parte di un edificio piuttosto grande ed articolato suddiviso in tre scale accessibili dall'esterno tramite un unico portone (foto 1-4). Quindi i singoli accessi alle scale si aprono su un ampio cortile interno che pare ristrutturato di recente (foto 5). Lo sviluppo in altezza conta 7 piani (foto 1-2-3).

Nello specifico l'appartamento è composto da corridoio di ingresso (foto 14), wc (foto 17-18), cucina (foto 15) e due locali abitativi (foto 9-10). La superficie utile è pari a circa mq 48 e l'altezza interna è di m 3,11.

Ulteriori dettagli sono contenuti nel rilievo allegato sub doc. "6" e nelle foto all. "11".

c.2.5.2 – Altre informazioni per l'acquirente

L'immobile è in mediocri condizioni di manutenzione che potrebbero essere ricondotte alla normalità, al fine di poter essere abitato immediatamente e con spese ridotte, procedendo ad una tinteggiatura generale dei locali. L'alloggio non è particolarmente luminoso essendo la facciata principale, sulla quale si aprono le finestre del soggiorno e della camera, esposta a nord ovest e prospiciente un caseggiato alto 5 piani oltre il piano di calpestio e distante circa m 14. La finestra della cucina si apre invece sul cortile interno dove l'illuminazione è piuttosto ridotta.

Si segnala la presenza di infiltrazioni nelle camere lato nord ovest come documentato dalla foto 13. Ciò potrebbe essere dovuto ad un problema di origine condominiale derivante dalla facciata.

La documentazione fornita dall'amministrazione condominiale ha permesso di appurare che all'appartamento pignorato compete una spesa, secondo il preventivo per l'esercizio 2015-2016, di complessivi € 900 circa da suddividere in 4 rate con scadenza 1/07/16, 1/9/16, 1/11/16 e 31/12/16.

Sono inoltre state già deliberate, quindi totalmente a carico dei soggetti pignorati, spese straordinarie per interventi alla fognatura ed alla copertura del fabbricato.

Esiste un debito nei confronti dell'amministrazione pari a complessivi € 9.200,31, come si evince dal resoconto amministrativo qui allegato sub doc. "10".

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

c.3.1 – *Proprietà attuale dei beni*

La proprietà dei beni è in capo ai debitori che ne avevano acquisito la titolarità a seguito di atto di compravendita n° 11354 del 30/11/2006 (all. "5") a firma Notaio Cola.

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.*

Gli attuali proprietari acquistarono il bene dai sig.ri Lercari Pietro e Lazzeroni Anna Rosa che ne



avevano acquisito la proprietà a seguito di atto n° 13538 del 15/6/1984 a firma Notaio Ridella.

c.3.4 – Sullo stato di possesso dei beni

Gli immobili pignorati sono nella disponibilità del proprietario 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. "4"):

i – ISCRIZIONE del 05/12/2006 - Registro Particolare 13628 Registro Generale 57935 Pubblico ufficiale COLA MARIA PAOLA Repertorio 11355/8308 del 30/11/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

ii – TRASCRIZIONE del 26/08/2016 - Registro Particolare 18711 Registro Generale 26092 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 6981/2016 del 18/07/2016 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 AC-IU del vigente P.U.C. dove sono consentiti i principali interventi edilizi (vedi all. "8").

Per quanto riguarda l'aspetto puramente edilizio, le ricerche eseguite non hanno permesso di reperire alcun documento riguardante la costruzione del fabbricato così come non è stato possibile reperire il certificato di abitabilità, sebbene l'atto di provenienza citi un documento datato 25 ottobre 1913.

Quindi la lettura dell'atto di provenienza (all. "5") e la consultazione della planimetria catastale (all. "2") permettono di accertare la preesistenza del fabbricato alla L. 1150/42, entrata in vigore il 31/08/1942, che imponeva uniformemente a livello nazionale l'obbligo di licenza edilizia preventiva per chi intendesse eseguire nuove costruzioni ampliamenti modifiche di strutture o dell'aspetto.

Pertanto ciò premesso è possibile confermare la regolarità urbanistica dell'immobile.

Tuttavia il sopralluogo eseguito in data 25/1/2017 ha permesso di accertare che la rappresentazione grafica resa nella planimetria catastale datata 1939, pur rappresentando in modo a sommariamente



corretto l'impianto planimetrico dell'alloggio, e la corrispondente determinazione della superficie catastale operata di recente dal Catasto non corrispondono alla situazione rilevata, poiché vi sono circa mq 18 di differenza distribuiti sull'intera superficie. Per la precisione il Catasto ha determinato la superficie in mq 46 mentre dal rilievo eseguito dallo scrivente si sono determinati mq 64.

L'elaborato grafico allegato alla presente sub doc. "7" mostra la situazione reale, rappresentata in colore rosso, sovrapposta alla planimetria catastale originale.

Al fine di regolarizzare la posizione lo scrivente ritiene sufficiente il deposito di una nuova planimetria catastale aggiornata possibilmente prima del trasferimento del bene poiché la differenza di superficie è comunque consistente essendo corrispondente a circa il 28% del totale presumibilmente da addebitare ad imprecisioni dovute alla rappresentazione grafica dell'epoca

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.

La zona in cui ricade il bene non è sottoposta a vincoli di natura storico paesaggistica.

È invece presente un vincolo di natura idraulica conseguente all'esistenza del piano di bacino del Torrente Bisagno, approvato con DCP n. 40 del 11/12/2014 e ultima variante DGR n. 712 del 29/7/2016, per il quale si evidenzia che l'area è soggetta ad alto rischio di esondazione. Si cita in particolare:

FASCIA DI INONDABILITA': Fascia "A" (zona rossa di cui all'art. 15 c.2) dove "... 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 nel Piano stesso 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 al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile, purché corredati da parere positivo dell'Ufficio regionale competente; 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 dell'Ufficio regionale competente, 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 al presente Piano 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 al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile”.

RISCHIO IDRAULICO: Molto Elevato R4. Tale classificazione rileva ai fini della valutazione della priorità degli interventi di mitigazione del rischio e delle attività di protezione civile.

INTERVENTI: sono previsti interventi di adeguamento dell'alveo del Rio Fereggiano, della rete fognaria, il rifacimento di ponti e tombinature oltre ad ulteriori interventi di natura idraulica.

AREE INONDABILI: la zona rientra fra quelle storicamente inondate, inondate a seguito dell'evento del 04/11/2011 e del 19/10/2014.

ELEMENTI A RISCHIO (E3): zone in cui si trovano a rischio i centri urbani, grandi insediamenti industriali e commerciali, beni architettonici storici ed artistici.

c.6.3 – Corrispondenza con le mappe catastali.

Per quanto riguarda invece la situazione al catasto urbano lo scrivente ribadisce quanto già espresso al punto c.6.1.1 sulla riscontrata difformità della consistenza dell'immobile indicata a catasto



rispetto a quanto rilevato in loco.

Pertanto allo stato non è possibile confermare la regolarità catastale del bene.

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

I beni di cui alla presente perizia costituiscono un unico lotto.

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.

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 intera proprietà del bene.

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. 5695/2017. L'immobile ricade in classe D di Prestazione Energetica Globale (all."9").

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 dei valori OMI permette di apprendere che i valori della zona riferiti alle "abitazioni civili" sono compresi fra un minimo di €/mq 1.200 sino ad un massimo di €/mq 1.750.

Il valore identificato dallo scrivente per il fabbricato è di €/mq 1.227 quasi corrispondente al minimo O.M.I..

Applicando l'abbattimento dovuto all'assenza di garanzia dai vizi il valore scende ovviamente ad €/mq 1.096 circa (€ 70.490 / mq 64.33).

Genova, 13 febbraio 2017


L'Esperto
(Giorgio CORIO)



ELENCO ALLEGATI

- 1) Visura Catastale
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Estratto di mappa NCT;
- 4) Estratto delle formalità;
- 5) Titolo di provenienza;
- 6) Rilievo dell'immobile;
- 7) Sovrapposizione fra stato attuale e catasto;
- 8) Estratto norme PUC vigente;
- 9) A.P.E.;
- 10) Conteggio debito amministrazione;
- 11) Allegati fotografici.

