



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

BANCA CARIGE S.p.A.

Avv. R. CASSINELLI

Contro

XXXXXXXX XXXXX E XXXXX XXXXXXXXXXX

G.E.: D.ssa A. LUCCA

Il sottoscritto **Geom. Giorgio Corio**
con studio in **Genova Via alla Porta degli Archi 10/2**
in data **14/02/2018** 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 negozio di superficie commerciale
complessiva pari a mq 241 circa comprensivo di retrostante terrazzo, ubicato
al piano terra dei civ. 83-85 di Via N. Paggi nel comune di Lavagna.*

---0000---



SOMMARIO

- P. 3**..... **QUESITO a)** “verifichi l’esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all’art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;
- P.3**..... **QUESITO b)** “provveda quindi alla stima sommaria dell’immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria;
b.1 - Sulla determinazione dei valori unitari di mercato;
- P.4** b.2 - Sulla superficie ragguagliata del lotto;
- P.5** b.3 - Sul valore dei beni pignorati;
- P.5**..... **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.6** c.2 - sommaria descrizione dei beni;
c.2.1 - Caratteristiche zona;
c.2.2 - Caratteristiche zone limitrofe;
c.2.3 - Collegamenti Pubblici;
c.2.4 - Caratteristiche costruttive immobile;
- P.7** c.2.5 - Caratteristiche metriche e specifiche lotto;
c.2.5.1 - Caratteristiche fabbricato
c.2.5.1 - Altre informazioni per l’acquirente;
- P.8** c.2.5.2 - Altre informazioni per l’acquirente;
- P.9** c.3 - sullo stato di possesso del bene;
c.3.1 - Proprietà attuale dei beni;
c.3.2 - Presenza di diritti reali;
c.3.3 - Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;
c.3.4 - Sullo stato di possesso del bene;
c.3.5 - Sulla presenza di vincoli od oneri;
c.4-5 - Sulle formalità vincoli e oneri che saranno cancellati o comunque non opponibili;
- P.10-11** c.6 - sulla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, regime vincolistico e corrispondenza con le mappe catastali;
c.6.1 - regolarità edilizia e urbanistica;
- P. 11-12** c.6.2 - Regime vincolistico;
- P.12-13** c.6.3 - Corrispondenza con le mappe catastali;
c.7) sulla suddivisione del bene in eventuali lotti autonomi;
- 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”
- 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”.
- P.14**..... **ELENCO ALLEGATI**



LOTTO UNICO:

Intera proprietà di negozio di superficie commerciale complessiva pari a mq 241 circa comprensiva di retrostante corte esterna, ubicato al piano terra dei civ. 83-85 di Via N. Paggi nel comune di Lavagna;

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;

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 è stato valutato mediando i valori rilevati con le diverse metodologie di seguito descritte riferite ad immobili in analoghe condizioni di manutenzione e, per quanto possibile di contesto, quindi con caratteristiche del tutto simili all'oggetto della valutazione. Al fine di determinare un valore finale il più possibile aderente a quello di mercato potranno essere applicati coefficienti di differenziazione riferiti al solo immobile oggetto di stima.

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

- Il “Borsino Immobiliare”: valore minimo €/mq 2.324 (riferito alla “normale” posizione commerciale);
- Indagine di mercato presso agenzie immobiliari e/o inserzioni recenti relative ad immobili analoghi: €/mq 900;
- O.M.I. Agenzia delle Entrate: valore € 2.150 (valore minimo riferito alla “normale” posizione commerciale);

La lettura di quanto sopra evidenzia come vi sia uno scostamento notevole fra i valori archiviati nelle banche dati e quello rilevato dalla ricerca di mercato, seppur sintetica per mancanza di un congruo numero di immobili di confronto, effettuata dallo scrivente. In ogni caso quest'ultimo valore è riferito alla media dei prezzi di due immobili simili per consistenza e parzialmente posizione, dei quali il primo è ubicato a poche decine di metri di distanza dall'oggetto di stima e l'altro, invece, in posizione leggermente più favorevole dal punto di vista commerciale sebbene anch'esso non centrale.



La ragione di tale scostamento è da ricercare, a giudizio dello scrivente, nella posizione commerciale assunta come riferimento per i valori esposti nelle banche dati poiché, come anticipato sopra, gli stessi si riferiscono a condizioni “normali”. Considerando quindi che l’immobile pignorato si trova ai margini della microzona catastale di riferimento, in una via non soggetta a passeggio, dotata di uno scarsissimo numero di attività commerciali anche di quartiere e per giunta senza sbocco veicolare, si deduce che l’appetibilità sul mercato per la destinazione corrente è molto scarsa.

Applicando perciò un coefficiente di differenziazione negativo del 30% (rilevato da pubblicazioni specializzate quali Borsino Immobiliare e Consulente Immobiliare) ai valori riferiti alla “normalità commerciale” in termini di posizione si ottiene:

Borsino Immobiliare: € 2.324 – 30% = € 1.627

OMI: € 2.150 – 30% = € 1.505

Come si nota tali valori sono ancora più elevati rispetto al mercato ma a questo punto più simili.

Quindi mediando i prezzi unitari sopra indicati si ottiene il valore medio finale da applicare al caso in esame:

$(\text{€/mq } 1.627 + \text{€/mq } 1.505 + \text{€/mq } 900) / 3 = \text{€/mq } 1.344$

b.2) Sulla superficie ragguagliata dell’immobile;

Il rilievo dell’immobile (all. “4”) eseguito in data 12/03/2018 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.

Per quanto riguarda il terrazzo a nord, occorre considerarne la superficie ragguagliata perché i primi mq 25 incidono per il 35% della superficie di riferimento, mentre l’eccedenza viene quantificata nel 10%, così come previsto nel “Codice delle Valutazioni Immobiliari” a cura dell’Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa per il calcolo delle consistenze.

DESTINAZIONE	Sup. Commerc. (mq)	R.M.	Sup. ragguagliata (mq)
Negozio	231,00	1	231,00
Terrazzo. Primi mq 25	25,00	0,35	8,75
Corte esterna. Sup. eccedente i mq 25	12,00	0,1	1,20
Sup. ragguagliata tot.			240,95



b.3) Sul valore dei beni pignorati;

Il valore definitivo dei beni espropriati sarà quindi stabilito in base alle eventuali 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 negozio: mq 240,95 x €/mq 1.344 = € 323.836,80;

A tale valore si deve applicare sia un coefficiente riduttivo del 10% per l'assenza di garanzia dai vizi sia il costo (stimato) per la sanatoria di alcune opere interne eseguite in assenza di titolo:

€ 323.836,80 x 10% = € 32.383,68;

a cui, come detto, vanno aggiunte le **spese di regolarizzazione urbanistica** necessarie a legittimare l'avvenuta esecuzione di opere interne in assenza di titolo la cui realizzazione è stata accertata confrontando lo stato attuale sia con l'ultima pratica urbanistica depositata (all. "6") sia con la planimetria catastale (all. "2"):

Oneri professionali per pratica comunale e catastale (esclusa IVA e oneri di legge) € 1.200,00;

Spese per diritti istruttori (comune e catasto)..... € 180,00;

Sanzione € 1.000,00;

Per un totale di €..... € 2.380,00;

A causa della presenza del piano di bacino e dei conseguenti rischi idraulici si ritiene opportuno applicare un ulteriore coefficiente di riduzione pari al 10%:

€ 323.836,80 x 10% = € 32.383,68;

Pertanto, si ottiene: € 323.836,80 - € 32.383,68 - € 2.380,00 - € 32.383,68 = € 256.689,44 arrotondati a **€ 256.690 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 negozio di superficie commerciale di mq 241 circa, identificato dai civici 83 e 85 di Via N. Paggi nel comune di Lavagna. Il fabbricato è censito al Catasto Edilizio Urbano secondo il dettaglio seguente (vedi all. "1"):

Mappale 1011 sub 44 del foglio 2 del Comune di Lavagna, categoria C/1 di classe 4, consistenza mq 173 e superficie catastale mq 194, rendita pari a € 3.841,92. L'indirizzo iscritto a catasto è Via N. Paggi n. 83-85, piano T.



A confini:

NORD: Distacco;

EST: Via Natale Paggi;

SUD: unità immobiliare sub 1;

OVEST: distacco;

SOPRA: appartamenti civ. 89;

c.2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE.

c.2.1 - Caratteristiche zona:

L'area in cui ricade il lotto oggetto di stima si trova nel Comune di Lavagna a circa metà strada tra le località di Lavagna e Chiavari, nella piana tra la sponda sinistra del Torrente Entella ed il centro cittadino. Si tratta di una zona marginale rispetto al centro, densamente edificata e contraddistinta da tipologie prevalentemente residenziali realizzate, presumibilmente, fra gli anni '60 e '80.

La zona, come già detto piuttosto defilata rispetto al centro, è comunque adiacente a quella dove si trovano le principali attività commerciali e servizi pubblici che, in parte, sono raggiungibili anche a piedi. A poca distanza si trovano comunque le fermate dei mezzi pubblici.

c.2.2 - Caratteristiche zone limitrofe:

A nord sono presenti insediamenti più sparsi caratterizzati da ampie zone coltivate mentre ad est e ovest vi è più omogeneità in termini edilizi ed architettonici.

Spostandosi invece verso sud ci si avvicina al lungomare che dista, in linea d'aria, poco più di 600 metri mentre a sud est, all'incirca alla stessa distanza, si incontra la zona più storica e commerciale.

c.2.3 - Collegamenti pubblici:

La zona è servita dai mezzi pubblici di trasporto, la stazione ferroviaria si trova a circa 800 metri a sud est, mentre lo svincolo autostradale più vicino a circa km 1 in direzione nord.

c.2.4 - Caratteristiche costruttive:

Caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	Muratura e C.A.
<i>Solai</i>	Ferro e laterizio
<i>Copertura</i>	A falde non ispezionata
<i>Scale</i>	Non vi sono scale in uso all'immobile
<i>Balconi / Terrazzi</i>	Il caseggiato è dotato di balconi in c.a. e laterizio



Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. esterna</i>	La viabilità pubblica esterna è rifinita con manto in asfalto, mentre il terrazzo di proprietà è pavimentato con piastrelle in gres
<i>Pareti esterne</i>	Le facciate sono rifinite con mattoni “faccia a vista”, tranne le parti corrispondenti ai solai e pilastri che sono invece intonacati e tinteggiati in colore chiaro.
<i>Portone atrio</i>	L’immobile non necessita dell’uso dell’atrio comune, il cui ingresso si trova tra due vetrine su Via Paggi
<i>Scale</i>	L’immobile non è dotato di scale
<i>Porta caposcala</i>	L’ingresso principale al locale è costituito da una serranda metallica priva di serramento interno. Le altre luci sono costituite in parte da vetrine e serrande
<i>Infissi esterni</i>	La maggior parte degli infissi è costituita da sottili telai in metallo piuttosto vetusti tamponati da lastre in plexiglass. I varchi dotati di serranda in ferro sono invece senza infissi
<i>Infissi interni</i>	Gli infissi interni sono in legno
<i>Cucina</i>	L’immobile non è dotato di cucina
<i>Bagno</i>	I servizi igienici sono ubicati in un locale attiguo all’ingresso civ. 93 e sono costituiti da un servizio igienico e da una doccia con lavabo installato in un disimpegno comune. La pavimentazione è in piastrelle così come parte del rivestimento verticale
<i>Pavimenti</i>	I pavimenti del locale sono interamente rivestiti con piastrelle in gres
Impianti	
<i>Citofonico</i>	No
<i>Ascensore</i>	L’immobile non ha l’uso dell’ascensore
<i>Gas</i>	No
<i>Elettrico</i>	Si
<i>Fognatura</i>	Si
<i>Idrico</i>	Si
<i>Telefonico</i>	Si
<i>Termico</i>	L’immobile è privo di impianto fisso di riscaldamento. L’acqua calda è prodotta da boiler elettrico
<i>Altro</i>	Unità immobiliare in mediocri condizioni di manutenzione in cui sono necessari lavori di manutenzione interna ed a carico degli infissi



c.2.5 - Caratteristiche metriche e specifiche lotto:

c.2.5.1 – Caratteristiche fabbricato

L'immobile fa parte di un edificio ultimato nel 1970 che si sviluppa su sei piani fuori terra (foto 5) di cui i 5 oltre il piano terra a destinazione residenziale, il terreno a destinazione commerciale ed il seminterrato nel quale si trovano i box. Si trova alla fine di Via Paggi nel punto in cui termina lo sbocco veicolare in corrispondenza di un'area sterrata, di proprietà di terzi, utilizzata come parcheggio (foto 3-4-6).

Le facciate sono in condizioni nella norma (foto da 1 a 10) tali non necessitare, allo stato, interventi di manutenzione.

Nello specifico il negozio oggetto di stima è accessibile dal varco carrabile principale contraddistinto dal civico 93 di Via Paggi (foto 2), dalle vetrine di cui ai civv. 83-85 di Via Paggi (foto 1) e dal distacco sul quale si aprono i varchi posti sul prospetto nord (foto 3-4). Inoltre, sul lato ovest, sono presenti tre ulteriori vetrine (foto 7) di cui una aperta direttamente sul terrazzo di proprietà (foto 8) a margine della parallela di Via Paggi che corre lungo il lato nord del caseggiato.

Il locale, utilizzato sino a qualche tempo fa come falegnameria, si sviluppa interamente al piano terra ed è caratterizzato da un'ampia superficie suddivisa in tre destinazioni principali. La prima è quella che espone su via Paggi ed originariamente destinata a negozio ed esposizione (foto da 25 a 30) i cui ambienti sono suddivisi da tramezze in legno compensato; la seconda è quella sul lato ovest destinata a laboratorio (foto da 17 a 24) e la terza, accessibile direttamente dal civ. 93, utilizzata come accesso carrabile per la movimentazione dei materiali (foto 11-12-16). A quest'ultimo ambiente è collegato un ulteriore locale posto nell'angolo est, nel quale si trova un magazzino ed i servizi igienici (foto 13-14-15) eseguiti in assenza di titolo edilizio e quindi da considerare come oggetto di sanatoria.

Sul lato ovest, come detto, è presente una corte / terrazzo esterno (foto 8) complanare alla viabilità pubblica di circa mq 37 accessibile unicamente dall'interno. Tale accessorio esterno costituisce la copertura di un locale sottostante ragion per cui non, è allo stato, possibile stabilire se si possa ipotizzarne l'uso a parcheggio esterno per autoveicoli.

Tutti gli ambienti sono dotati di aerazione naturale garantita da varchi carrabili e/o vetrine.

La superficie netta calpestabile è di mq 209 circa mentre quella della porzione esterna è di circa mq 37 (così come autorizzato dal comune). L'altezza interna varia da m 2,68 nella zona negozio ai m 3.14 – 3.58 del laboratorio.

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

c.2.5.2 – Altre informazioni per l'acquirente

Sull'immobile è presente ipoteca derivante da mutuo ipotecario per complessivi € 540.000 a



garanzia di un debito originario di € 270.000 a favore di Banca Carige S.p.A..

I colloqui con l'amministratore dello stabile hanno permesso di appurare che esiste un debito pregresso di € 3.377 relativi all'intero esercizio 2017 e alle prime due rate di quello corrente.

Le spese medie previste per l'esercizio 2017-2018 ammontano a € 973,97 lievemente superiori a quelle del consuntivo 2016-2017 pari a € 700,58.

L'immobile non partecipa alle spese per la manutenzione e/o conservazione di utilità comuni quali ascensore, acqua calda e riscaldamento essendo coinvolto per millesimi 19,98 relativamente alle spese generali del civico 89.

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

c.3.1 – *Proprietà attuale dei beni*

La proprietà del bene è in capo agli attuali debitori che ne avevano acquisito la titolarità a seguito di atto rep. XXXXXX del 15/03/2006 a firma notaio Carlo Rivara di Chiavari (vedi all. "10"). Ad oggi l'immobile non è più utilizzato sebbene ancora dotato degli arredi e attrezzature per l'attività che vi si svolgeva in precedenza.

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.*

Originariamente l'edificio era di proprietà dei sig.ri XXXXXX e XXXXXX in forza di giusti titoli di proprietà anteriori al ventennio.

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.*

Consultando la banca dati della Conservatoria si individuate le seguenti formalità (all. "5"):

i – ISCRIZIONE del 14/10/2008 - Registro Particolare XXXXX Registro Generale XXXX Pubblico ufficiale RIVARA CARLO Repertorio XXXXX/XXXX del XX/XX/XXXX, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

ii - TRASCRIZIONE del 20/12/2017 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXX Pubblico ufficiale, UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio XXXX/2017 del 04/12/2017, 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 “RE-B” (zona residenziale totalmente o parzialmente edificata) dove sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, con conservazione dell'involucro esistente nei limiti della L.R. n. 5/93, 2° comma, art. 2;

Ulteriori dettagli sono contenuti nelle norme di zona allegate sub doc. “9”.

Per quanto riguarda l’aspetto puramente edilizio, le ricerche eseguite hanno permesso di appurare che la costruzione del fabbricato è stata autorizzata il 12/09/1966 con il numero di pratica 1479 (all. 6);

L’agibilità è stata concessa in data 22/10/1970 (all. “8”);

L’immobile ha assunto infine il suo attuale assetto urbanistico / edilizio a seguito di sanatoria 2192D1/96 con la quale è stata mutata la destinazione da autorimessa a negozio e 2192D/2 con la quale il locale è stato ampliato con l’aggiunta del terrazzo (all. “7”).

Pertanto, ciò premesso, pur essendo l’immobile legittimo sotto il profilo urbanistico relativamente alle disposizioni di PRG e in base ai titoli originari, si segnala tuttavia la presenza di opere interne (consistenti nella avvenuta realizzazione dei servizi igienici in assenza di titolo edilizio) non legittimate per le quali si rende necessario, al fine del mantenimento in opera delle stesse, il deposito di una C.I.L.A. tardiva e il pagamento di un’oblazione. Diversamente è sempre consentita la rimessa in pristino stato tramite la demolizione delle opere non legittime.

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 paesaggistici e/o ambientali ma ricade nel Piano di Bacino Stralcio per l'assetto idrogeologico, AMBITO 16, approvato con DCP n. 3 del 29/01/2003. Secondo i principali elaborati del piano il fabbricato ricade nelle seguenti zone:

SUSCETTIVITA' AL DISSESTO: BASSA ovvero “... aree, in cui sono presenti elementi geomorfologici e di uso del suolo caratterizzati da una bassa incidenza sulla instabilità, dalla cui valutazione risulta una propensione al dissesto...”;

FASCE DI INONDABILITA': FASCIA “A” ART. 15 c. 2 (fascia a maggior rischio), ovvero “... aree perifluviali inondabili al verificarsi dell'evento di piena con portata al colmo di piena corrispondente a periodo di ritorno $T=50$ anni...”. In particolare 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, 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.”;

RISCHIO IDRAULICO: MOLTO ELEVATO R1. Tale classificazione rileva ai fini della valutazione della priorità degli interventi di mitigazione del rischio e delle attività di protezione civile;

RISCHIO IDROGEOLOGICO: LIEVE /TRASCURABILE;

AREE INONDABILI E STORICAMENTE INONDATE: TEMPO DI RITORNO FINO A 50 ANNI.

VINCOLO IDROGEOLOGICO: NO

Considerato che si tratta di un locale al piano strada si consiglia di tenere in considerazione le circostanze legate al rischio idraulico e di inondazione.

c.6.3 – Corrispondenza con le mappe catastali.

A seguito dei rilievi eseguiti nell’immobile lo scrivente conferma la parziale corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale urbana (all. “2”). La mancata corrispondenza è dovuta all’avvenuta realizzazione dei servizi igienici in assenza di titolo. Si segnala altresì una lieve imprecisione costituita dalla mancata rappresentazione di un pilastro nella zona di vendita alle spalle delle vetrine civv. 83-85. Le differenze rispetto alla planimetria catastale sono indicate in colore rosso nell’elaborato grafico sub all. “4”.

La rappresentazione del caseggiato nella mappa del catasto terreni sembra invece corrispondere allo stato di fatto (all. “3”).

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”

A giudizio dello scrivente si renderebbe necessario quantomeno il deposito della planimetria catastale aggiornata.

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, trattandosi di soggetti privati, 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. 07201810418 valido sino al 17/03/2028 da cui si rileva che l’immobile ricade in classe F di Prestazione Energetica Globale (all.”11”).

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 ai negozi sono compresi fra un minimo di €/mq 2.150 sino ad un massimo di €/mq 4.200 per beni in posizione commerciale “normale”.

Il valore identificato dallo scrivente, prima di apportare le opportune correzioni, è di €/mq 1.344 che si colloca al di sotto del minimo OMI. Ciò è spiegabile nella posizione commerciale del bene stimato inferiore al “normale”, poiché ricadente in zona defilata rispetto alle vie di passaggio pedonale ed ubicato alla fine di una strada senza sbocco veicolare.

Applicando le ulteriori riduzioni il valore scende ulteriormente a €/mq 1.065 in linea con i valori di mercato rilevati nelle immediate vicinanze.

Genova, 25 maggio 2018

L’Esperto

(Geom. Giorgio CORIO)



ELENCO ALLEGATI

- 1) Visura catastale;
- 2) Planimetria catastale attuale;
- 3) Estratto di mappa N.C.T;
- 4) Rilievo con indicazione delle varianti rispetto alla situazione autorizzata;
- 5) Ispezioni ipotecarie;
- 6) Autorizzazione originaria;
- 7) Sanatoria;
- 8) Certificato di agibilità;
- 9) Norme di zona P.R.G.;
- 10) Titolo di provenienza
- 11) APE;
- 12) Allegati fotografici;
- 13) Raccomandata.

