



COMMITTENTE:

TRIBUNALE CIVILE e PENALE di GENOVA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ruolo del Registro Esecuzioni 601/2014

Giudice Istruttore Dott. Renato DELUCCHI

ESECUTANTE: Amm. Condominio BIRRA (località Birra - Savignone)

ESECUTATA: Oregon Italia s.r.l.

INCARICO: VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL BENE

LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE:

Provincia: Genova

Comune: Savignone

Località: Birra

Indirizzo: località Birra, civ. 3F, int. 4

OGGETTO DELLA RELAZIONE:

RELAZIONE TECNICA DEL CONSULENTE D'UFFICIO

C.T.U.:

Studio Tecnico Dott. Ing.



Armando CASAMASSIMA

Via Rimassa, 43/12 - 16129 Genova

Tel. e fax.: 010.570.55.01 * e-mail: casamaxima@libero.it

C.F.: CSM RND 57S15 D969W - P.I.: 02680610108

DATA: 18 dicembre 2014

TIMBRO:



FIRMA:

Armando Casamassima

TUTTI I DIRITTI RISERVATI

INDICE GENERALE

1) ORIGINE DELL'INCARICO E QUESITO	Pag. 01
2) OGGETTO DELL'INCARICO	“ 02
3) PROPRIETÀ E DATI ANAGRAFICI	“ 03
4) ACCERTAMENTI E STATO DI OCCUPAZIONE	“ 03
5) PROVENIENZE E TRASCRIZIONI	“ 05
6) MUTUI ED ISCRIZIONI	“ 07
7) DATI CATASTALI E CONFINI	“ 07
8) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	“ 09
9) DESCRIZIONE DEI BENI	“ 11
10) STIMA DEL BENE	“ 13
10.1) RICHIAMI DOTTRINALI	“ 13
10.2) STIMA DIRETTA COMPARATIVA	“ 14
10.3) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO	“ 14
10.4) STIME ALTERNATIVE	“ 16
A) STIMA CON CRITERIO APPROSSIMATO	“ 16
B) VALORE FISCALMENTE AMMISSIBILE	“ 16
C) VALUTAZIONI DESUNTE DALLA BANCA DA-	
TI (OMI) DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO	“ 17
10.5) STIMA DEFINITIVA A VALORE ATTUALE	“ 18
10.6) OSSERVAZIONI FINALI	“ 19
11) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	“ 20
12) RISPOSTE AL QUESITO	“ 25
13) CONCLUSIONI (ed elenco allegati)	“ 36



1) ORIGINE DELL'INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto Dott. Ing. Armando CASAMASSIMA, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n° 5519, iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Genova, dal 19 agosto 1991 ed anche iscritto nell'elenco dei Periti Tecnici del Tribunale Penale, dal 05 dicembre 2001, per le seguenti categorie:

- “Categorie Industriali”, sub-categoria 1, “*Costruzioni civili per servizi sociali, industriali, calcoli e strutture metalliche, in cemento armato ed in altri materiali*”
- “Categorie Industriali”, sub-categoria 2, “*Estimo civile ed industriale e tecnica legale*”;

nonché compresa la Sezione Fallimentare, con studio in Genova, Via A. Rimassa, civ. 43, int. 12, nel mese di ottobre dell'anno 2014, venivo nominato consulente tecnico d'ufficio per l'espletamento della valutazione estimativa dei beni degli esecutati, nel procedimento di cui al titolo, con invito a presentarsi in data 12 novembre 2014, alle ore 10:45, per il giuramento di rito davanti all'Ill.^{mo} Giudice Istruttore Dott. Renato DELUCCHI.

Il sottoscritto si presentava prestando giuramento nella data prestabilita ed il Giudice Istruttore non fissava alcuna specifica data per l'inizio delle operazioni peritali, assegnando però quale termine ultimo per il deposito della relazione scritta in risposta ai quesiti formulati al C.T.U., sino ad un massimo di 45 giorni antecedenti l'udienza di comparizione dei debitori, stabilita per il giorno 10 marzo 2015 col Decreto di fissazione di prima udienza ex art. 569 C.P.C. (cfr. con Allegato A), conseguentemente determinando il termine ul-



timo per la consegna dell'elaborato peritale, sino al 24 gennaio 2015.

All'udienza di giuramento erano presenti i legali delle parti in causa con l'esclusione di quello degli esecutati e lo scrivente C.T.U. che accettava l'incarico conferito dal Giudice Istruttore, il quale, tenuto conto delle osservazioni avanzate dalle parti, formulava al C.T.U. medesimo il quesito di rito che per non appesantire il testo che segue, si produce direttamente in calce nella sua versione originale ed integrale (cfr. con Allegato A), posto che comunque sarà pedissequamente riportato nel prosieguo, all'apposito capitolo delle risposte rassegnate al quesito (cfr.).

2) OGGETTO DELL'INCARICO

L'immobile oggetto della presente perizia, è ubicato nel Comune di Savignone (GE), località Birra civ. 3F, int. 4 (già Via Isorelle, già Via Provinciale, civ. 73), piano secondo e terzo.

Il procedimento è stato promosso dall'Amministrazione del "Condominio Birra", nella persona dell'Amministratore pro-tempore Sig. Edoardo PASTORINO, con studio in Ronco Scrivia (GE), Via Roma, civ. 14 che per quanto desumibile dai documenti di causa (che qui non si allegano in quanto già prodotti nel fascicolo di causa depositato agli atti), vanta un credito nei confronti della Società esecutata per mancati pagamenti delle spese pregresse, pari a 2.140 € oltre ad ulteriori spese e futuri interessi.



3) PROPRIETÀ E DATI ANAGRAFICI

In relazione agli atti di causa, l'immobile della presente perizia risulta di piena ed esclusiva proprietà della società esecutata, cui si ascrivono i seguenti dati desunti da una visura camerale presso la C.C.I.A.A. (cfr. con Allegato B):

- denominazione OREGON ITALIA s.r.l., sede legale in Savignone (GE), Lungotorrente Scrivia, civ. 15, numero REA GE-350514, partita IVA 03498200108, con legale rappresentante in qualità di amministratore unico, il Sig. Maurizio PELIZZA, nato a Genova, il 19 giugno 1968 e residente a Savignone (GE), località Birra, civ. 3F, int. 4 (ossia presso l'immobile di cui trattasi che in verità è dato in locazione a terzi, come meglio nel prosieguo sarà chiarito).

4) ACCERTAMENTI E STATO DI OCCUPAZIONE

Gli accertamenti iniziarono il giorno stesso dell'udienza di giuramento, immediatamente attivandosi al fine di contattare i diretti interessati e tramite un accesso ai dati telematici della C.C.I.A.A. di Genova, si apprendevano i dati commerciali già precedentemente esposti al capitolo 3 (cfr.).

Con l'intento di sveltire gli accertamenti, veniva avviata una ricerca via INTERNET del nominativo della società esecutata, rintracciandone indirizzo e/o numero telefonico, che consentiva di contattarne un responsabile per assumere accordi per il sopralluogo.



Alla data stabilita del 17 novembre 2014 lo scrivente C.T.U. accompagnato da un responsabile della società, effettuava regolarmente e senza alcuna difficoltà od ostruzionismo, la visita all'immobile di cui trattasi, che risultava occupato da uno studio professionale di architettura, denominato Studio Costa s.r.l., a seguito di regolare contratto di locazione stipulato in data 01 marzo 2014, con lo Studio Costa in allora domiciliato in Busalla (GE), Largo Italia, civ. 10, int. 5 (cfr. con Allegato D).

Gli accertamenti, che si sono protratti per tutto il periodo dell'incarico, proseguivano su tre direttrici distinte:

- lavoro interno d'ufficio, per lo studio della documentazione in possesso e per definirne i punti non chiari, nonché per la redazione della presente relazione;
- accesso presso diversi uffici pubblici e/o privati, col fine di reperire l'eventuale documentazione mancante e per completare le indagini;
- sopralluoghi e ricerca di mercato, per prendere visione dell'immobile e determinarne il più probabile valore di vendita.

Sinteticamente la più significativa attività svolta presso e/o verso terzi, può così riassumersi:

- accessi (due) presso gli uffici tecnici del Comune di Savignone, per accertare l'esistenza o meno dei progetti edilizi originali, di eventuali pratiche edilizie afferenti o istanze di sanatoria;
- accessi (due) presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano dell'Ufficio Tecnico Erariale del Comune di Genova, per ricerche delle planimetrie catastali ed



altri significativi accertamenti;

- sopralluoghi (uno) all'immobile;
- accessi (due) presso il Tribunale, per udienza di giuramento e per il deposito della relazione di perizia;
- indagine di mercato.

La redazione della presente relazione proseguiva di pari passo con gli accertamenti effettuati e con il completamento delle indagini svolte, sino al giorno 18 dicembre 2014, data in cui venivano formalmente chiuse le operazioni peritali.

5) PROVENIENZE E TRASCRIZIONI

L'unità immobiliare in oggetto, parte di un fabbricato con destinazione d'uso prevalentemente commerciale/artigianale, è pervenuta in capo alla società esecutata, in forza del seguente completo *excursus* storico:

a) a partire da data antecedente al 12 aprile 1988 e sino al 07 maggio 1998, in capo alla società Immobiliare Birra s.r.l. in forza dei seguenti atti di trasformazione sociale (dati desunti dalla documentazione agli atti):

- atto a rogito notaio Rocco ANSALDO in Genova, in data 12 aprile 1988, registrato a Genova il 30 maggio 1988 al n° 7869;

- atto a rogito notaio Edmondo ANSALDO in Genova, in data 06 novembre 1991, registrato a Genova il 25 novembre 1991 al n° 15365;

b) dal 07 maggio 1998 in capo alla Banca CARIGE s.p.a. Cassa di Risparmio



di Genova e Imperia, in forza di un atto di compravendita a rogito del notaio Edmondo ANSALDO in Genova, repertorio n° 15281, raccolta n° 9351, registrato a Genova il 22 maggio 1998 al n° 5263 ed trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 19 maggio 1998, al n° 11722 del Registro Generale e n° 7900 del Registro Particolare (dati desunti dalla documentazione agli atti);

c) dal 07 maggio 1998 al 12 novembre 2010, in locazione finanziaria con diritto all'opzione per l'acquisto a favore della OREGON ITALIA s.r.l., come da contratto n° 978418, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Genova 1, in data 12 dicembre 2006 al n° 7085 serie 3T;

d) dal 12 novembre 2010 in capo alla società OREGON ITALIA s.r.l. per aver esercitato il diritto di opzione all'acquisto (riscatto) previsto al termine del contratto di locazione finanziaria di cui al paragrafo precedente, con il conseguente trasferimento di proprietà degli immobili locati, a mezzo di atto di compravendita a rogito del notaio Gianluigi BAILO in Novi Ligure (AL), repertorio n° 123360, raccolta n° 20176, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 09 dicembre 2010, al n° 39227 del Registro Generale e n° 26945 del Registro Particolare (dati desunti dalla documentazione agli atti e dall'atto di provenienza in Allegato E).

- continua alla pagina seguente -



6) MUTUI ED ISCRIZIONI

Dalla pagina 1 della richiesta del certificato ipotecario speciale protocollo GE 193345 in data 16 ottobre 2014, allegato nel fascicolo di causa depositato agli atti, si evince che la richiesta di trascrizioni ed iscrizioni “contro” è stata effettuata per i seguenti soggetti e periodi:

- dal 05 luglio 1994 al 19 maggio 1998 a nome di Immobiliare Birra s.r.l.;
- dal 07 maggio 1998 al 09 dicembre 2010 a nome della Banca CARIGE s.p.a. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia;
- dal 12 novembre 2010 al 18 luglio 2014 a nome OREGON ITALIA s.r.l.;

e poiché nel suddetto certificato ipotecario non viene riportata alcuna iscrizione a nome delle citate comparenti, se ne deduce che nessuna formalità risulta pubblicata a loro carico nel periodo del ventennio antecedente la data del pignoramento.

7) DATI CATASTALI E CONFINI

L'unità immobiliare risulta iscritta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano dell'Ufficio Tecnico Erariale del Comune di Genova e così censita: Provincia di Genova, Comune di Savignone, Località Birra, civ. 3F, int. 4, piano secondo-terzo, foglio 5, particella 67, sub. 16, categoria A/10, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 1.245,69 € (come risulta dalla consultazione per visura attuale e storica dell'immobile, prodotte in calce quale Allegato F1).

L'immobile ad uso ufficio ha i confini così individuabili, con riferimento alla attuale planimetria catastale (cfr. con Allegato G1):

➤ nord: muri perimetrali di confine prospicienti corte interna e vano scala



	condominiale;	
	➤ est: muri perimetrali di confine prospicienti distacco con altro fabbricato;	
	➤ sud: muri perimetrali di confine prospicienti zona verde;	
	➤ ovest muri perimetrali di confine prospicienti zona verde e vano scala con-	
	dominiale;	
	➤ sotto: altra unità immobiliare del medesimo fabbricato;	
	➤ sopra: tetto di copertura;	
	Rispetto alla planimetria catastale riportata in Allegato G1, lo stato di fatto	
	risulta formalmente <u>conforme</u> .	
	Di pertinenza all'unità immobiliare principale è annesso il posto auto sco-	
	perto iscritto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano dell'Ufficio Tecnico Erariale	
	del Comune di Genova e così censito: Provincia di Genova, Comune di Savi-	
	gnone, Via Provinciale, civ. 73, piano terra, ed identificato quale posto auto	
	"U", foglio 5, particella 64, sub. 29, graffata alla particella 68, sub. 49, cate-	
	goria C/6, classe 1, consistenza 8 mq, rendita 24,79 € (come risulta dalla con-	
	sultazione per visura attuale e storica dell'immobile, prodotte in calce quale	
	Allegato F2).	
	Detto posto auto ha i confini così individuabili, con riferimento alla attuale	
	planimetria catastale (cfr. con Allegato G2):	
	➤ nord: spazio di manovra condominiale;	
	➤ est: altra posto auto privato;	
	➤ sud: muri perimetrali di confine con il civ 3F;	



➤ ovest zona condominiale di ingresso al civ 3F;

Rispetto alla planimetria catastale riportata in Allegato G2, lo stato di fatto risulta formalmente conforme.

8) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

La ricerca condotta presso l'Ufficio Archivio Progetti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Savignone, non ha consentito di ricostruire la storia del fabbricato, in quanto la sua datazione è da far risalire anteriormente al XIX secolo, quindi non è disponibile il progetto originale.

Con riferimento alla singola unità immobiliare risulta depositata (cfr. con Allegato H):

- pratica edilizia: n° 1741 del 19 marzo 1997;
- oggetto: realizzazione di opere interne in conformità all'art. 26, Legge 47/85, con esecuzione di opere a carattere prevalentemente edilizio;
- richiedente: Immobiliare Birra s.r.l.;
- progetto: a firma Geom. Francesco BOFFITO.

La ricerca condotta presso l'Ufficio Condono del Comune non ha evidenziato l'esistenza di alcuna istanza di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n° 47, *“Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive”*, (la c.d. *legge sul condono edilizio*).



Dal punto di vista urbanistico, si rileva che lo strumento attualmente vigente nel Comune, è il Piano Urbanistico Comunale (PUC), e più in dettaglio per quanto attinente la zona di riferimento (cfr. con Allegato K, porzione cerchiata in blu): Ambito: *Conservazione C8*;

Le previsioni di Piano relativamente al fabbricato di cui l'immobile è parte, risultano ininfluenti ai fini della presente perizia, mentre per quanto di riferimento alla disciplina degli interventi ammessi, le prescrizioni sono alquanto articolate e restrittive pertanto si rimanda alla consultazione delle norme di attuazione; giova tuttavia osservare che sono consentiti gli interventi che si qualificano come "manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo", ai sensi dell'art. 31, della Legge 05 agosto 1978, n° 457, "*Norme per l'edilizia residenziale*".

In particolare si precisa che nell'ambito degli stessi, le disposizioni contenute nei vigenti regolamenti igienico-edilizi, si applicano nei limiti consentiti dalle caratteristiche dell'edificio e dal suo grado di trasformabilità, nel rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici dell'immobile.

L'immobile non è soggetto ai vincoli previsti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42, "*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n° 137*" (in sostituzione ed abrogazione della Legge 1089 del 01 giugno 1939, della Legge 1497 del 29 giugno 1939, e del Decreto Legislativo 490 del 29 ottobre 1999) (cfr. con Allegato L, zona cerchiata di colore blu).



In merito alla conformità amministrativa si precisa pertanto che formalmente l'immobile deve classificarsi come conforme.

9) DESCRIZIONE DEI BENI

Poiché nella consueta prassi delle relazioni predisposte per conto dell'Amministrazione giudiziaria, tendenzialmente viene preferita la sinteticità delle informazioni fornite piuttosto che l'eshaustività dei contenuti che sono alla base delle informazioni medesime, per ogni considerazione di merito afferente le caratteristiche intrinseche:

- del quartiere (o della zona);
 - del fabbricato in generale nonché delle sue parti comuni;
 - della singola unità immobiliare oggetto della presente relazione;
- si rimanda alle esaustive schede di dettaglio in Allegato M.

Superficie complessiva:

- superficie lorda: $\approx 120,5 \text{ m}^2$ (comprensiva dei muri perimetrali sino al limite dell'edificio, dei muri interni e del 50% per quelli in comune);
- superficie netta: $\approx 102 \text{ m}^2$;
- superficie di riferimento: poiché la superficie netta aumentata del 18% (secondo gli usi correnti di piazza), ovvero pari a $\approx 121 \text{ m}^2$, è maggiore della superficie lorda ($\approx 120,5 \text{ m}^2$) si assume quest'ultima come superficie di riferimento;
- Pertinenze accessorie ad uso esclusivo: soffitta comunicante con i vani principali 51 m^2



Superficie commerciale: per valutare la superficie commerciale dell'immobile, alle superfici accessorie si applicano i coefficienti di omogeneizzazione previsti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138, "*Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96*", si applicano alle superfici accessorie, i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

- per cantine, soffitte, ecc., comunicanti con i vani principali: 50% della superficie.

Seguendo questo criterio, si ricava una **superficie convenzionale** (S_{cc}) ai fini commerciali (cfr. con tabelle riepilogative in Allegato P), pari a:

$$S_{cc} = [120,5 + (51 \cdot 50\%)] \approx 147 \text{ m}^2$$

Amministrazione:

- attuale gestione in capo all'Amministratore pro-tempore, Sig. Edoardo PA-STORINO, con studio in Ronco Scrivia (GE), Via Roma, civ. 14;
- dall'estratto dell'ultimo bilancio preventivo di gestione ordinaria per l'esercizio 2013-14 (cfr. con Allegato S), risulta che le spese annue ammontano a ≈ 271 €;
- insolvenze pregresse: ≈ 953 €;
- spese straordinarie previste per l'anno 2014/2015: nessuna.

Documentazione fotografica: in calce è disponibile una sintetica documentazione fotografica (cfr. con Allegato Z) relativa ai punti di ripresa più significativi afferenti gli immediati dintorni del fabbricato e le vie di accesso, il fab-



bricato in generale e le sue parti comuni, nonché gli interni della singola unità immobiliare oggetto di perizia, il tutto preceduto da alcune immagini relative alle riprese aerofotografiche, che bene inquadrano l'ambito di cui trattasi e l'immobile in questione (cfr. con Allegato V, fabbricato contraddistinto dal cerchio rosso).

10) STIMA DEL BENE

10.1) RICHIAMI DOTTRINALI

In conformità al già precedentemente ricordato principio di sinteticità delle informazioni fornite, nell'esposizione dei criteri di stima del bene viene perseguita la seguente metodologia:

- in una separata trattazione (cfr. con Allegato N), a vantaggio del lettore o non propriamente pratico di questo specifico settore oppure interessato ad accertare l'attendibilità del giudizio di stima enunciato nelle risposte al quesito, sono accuratamente illustrati e commentati i preliminari concetti di base della tecnica estimativa, esponendo in dettaglio i criteri di stima impiegati, nonché le relative formule adottate e la conseguente simbologia di riferimento;
- nei capitoli che seguono invece, per semplicità e brevità di lettura, si riportano unicamente i risultati dei differenti criteri di stima adottati, laddove per omogeneità di consultazione è stata ovviamente utilizzata la medesima simbologia con il testo propedeutico di cui al paragrafo precedente, a cui si rimanda senza la necessità di alcun ulteriore commento aggiuntivo, risultando del tutto autoesplicativa la comparazione.



10.2) STIMA DIRETTA COMPARATIVA

La ricerca di mercato è stata eseguita mediante le inserzioni pubblicitarie (complete di tutti i riferimenti del caso), pubblicate in differenti siti internet dedicati alle compravendite immobiliari e relativamente ad alcuni immobili posti in vendita nel mese di novembre 2014 nella fascia comprensoriale di Busalla, con destinazione d'uso residenziale (risultando del tutto assente la destinazione d'uso ad uffici) e per quanto possibile, con simili caratteristiche peculiari (cfr. con Allegato Q).

Tramite le inserzioni di cui sopra, sono state predisposte due sintetiche tabelle riepilogative che si riportano in calce (cfr. con Allegato R), di cui la prima contenente tutti i dati di comparazione tra gli immobili di riferimento e quello oggetto della presente trattazione, e la seconda i singoli parametri utilizzati nella stima con il *metodo statistico della regressione lineare monovariable*, da cui si evincerebbe quale più probabile prezzo unitario di mercato "a nuovo corrente" 1.063 €/m², con riferito alla superficie commerciale; ciò premesso però, come già anticipato, il mercato immobiliare locale non consente comparazioni con paritetiche destinazioni d'uso ed ubicazioni, motivo per cui per una valutazione più coerente si assume un prezzo unitario pari a 850 €/m², da cui in ultima analisi si determina:

$$V_{m1} = 147 \text{ m}^2 * 850 \text{ €/m}^2 = 124.950 \text{ €}$$

10.3) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO

I parametri fondamentali per questo criterio di stima, sono quelli appresso sinteticamente riportati:



✓ R = reddito lordo annuo:

- canone mensile di locazione = 300 € (come da contratto di locazione in Allegato D)

- canone annuo: 3.600 €

✓ S = spese annue onnicomprensive:

- S_A = spese di amministrazione ordinaria:

- spese totali di amministrazione ordinaria: 271 €;

- spese di amministrazione ordinaria rimborsate dal locatario alla proprietà: 85%;

- S_i = spese per imposte e tasse (sul reddito annuo lordo):

- spese per imposte dirette: 21%

- spese conseguenti alla fiscalità locale: l'Imposta Municipale sugli Immobili nel caso di specie è pari a $\cong 733$ €/anno, incidendo da sola per il 20% sul reddito annuo lordo

- spese per tassa smaltimento rifiuti solidi urbani: 1%

- complessivamente: $\cong 42\%$

- r = rischi di sfritto ed inesigibilità: 3% (medio)

- $S \approx \{[271 - (271 * 85\%)] + [3.600 * (42+3)\%]\} \cong 1.660$ €

✓ t = saggio di capitalizzazione:

- E_{um} : tasso medio Euribor desunto dagli ultimi sei mesi di rilevamento = 0,21% (cfr. con sito internet www.telemutuo.it)

- spread: ricarico che ogni banca decide di aggiungere al tasso di base quale proprio ricavo: sino al 2011 questo divario si aggirava intorno all'



(1,0÷1,5)%, ma oggi con la perdurante crisi finanziaria è oramai arrivato al (2,0÷2,5)%;

- t (al massimo) = $[0,21 + (2,0 \div 2,5)] = 2,21 \div 2,76\%$, che vista l'indeterminatezza di un dato variabile caso per caso ed in ragione della circostanza che l'andamento tendenziale è a salire, si assume per i successivi calcoli, il valore medio del 2,50%.

L'esame di tutto quanto sopra esposto, ha pertanto determinato la sottostante valutazione di mercato "a nuovo corrente" (con i totali arrotondati):

$$V_{m2} = [(3.600 - 1.660) : 0,025] \cong 77.600 \text{ €}$$

10.4) STIME ALTERNATIVE

A) STIMA CON CRITERIO APPROSSIMATO

Non si tratta di una vera e propria stima, ma di un criterio sbrigativo di valutazione degli immobili di derivazione americana, formulato sulla base degli studi condotti da alcuni istituti specializzati di statistica; avendo tutti i dati necessari già a disposizione dalle stime precedenti ed adottando il coefficiente statistico (a) pari a 30, si determina:

$$V_{m3} = [(3.600 - 1.660) * 30] \cong 58.200 \text{ €}$$

B) VALORE FISCALMENTE AMMISSIBILE

Anche in questo caso non si tratta di una vera e propria stima, ma del semplice confronto con il valore dell'immobile dedotto secondo i criteri ammessi dalla vigente normativa in materia fiscale; posti i seguenti dati catastali (cfr. con Allegato F1):



✓ rendita = 1.245,69 €

✓ categoria: A/10

si determina:

$$V_{m4} = (1.245,69 * 60 * 1,05) \approx 78.478 \text{ €}$$

da cui si evince che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta in linea a quello derivante dal mero calcolo fiscale.

C) VALUTAZIONI DESUNTE DALLA BANCA DATI DELL'OS-SERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI) DELLA AGENZIA DEL TERRITORIO

Poiché qui non si tratta di predisporre una stima di larga massima, lo scrivente ritiene ben poco utili le comparazioni con le quotazioni desumibili dalla banca dati OMI e le motivazioni di questa affermazione sono dettagliatamente illustrate al capitolo 4 del separato fascicolo di richiami dottrinali in materia di tecnica estimativa (cfr. con Allegato N).

Ciò a prescindere, poiché però è consuetudine e prassi la comparazione con i dati OMI, si riferisce quanto segue:

- Provincia: Genova
- Comune: Savignone
- Fascia/zona di riferimento: Centrale – Capoluogo – Fondovalle - Frazione
- Codice di zona: B1
- Microzona catastale: n° 1
- Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico
- classificazione secondo lo stato di conservazione: normale



- classificazione secondo la tipologia dell'immobile: secondo quanto statuito nel “Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare”, edito dall'Agenzia del Territorio (versione 1, luglio 2005), comparando le singole caratteristiche dell'immobile di cui trattasi con quelle di riferimento riportate nel testo sopra richiamato, a rigore la classificazione è “abitazione di tipo economico”.

Dati i valori di mercato indicati nella banca dato dell'OMI (cfr. con Allegato T):

- destinazione residenziale, tipologia abitazione di tipo economico: min. 700 €/m² - max. 1.000 €/m²

- destinazione terziaria, tipologia uffici: min. 730 €/m² - max. 1.100 €/m²

si assume a riferimento la “media delle medie” tra il valore minimo e quello massimo di ciascuna tipologia di destinazione, ovvero:

$$\{[(700+1.000):2] + [(730+1.100):2]\} : 2 = 882 \text{ €/m}^2$$

pertanto il presunto valore dell'immobile calcolato sulla superficie commerciale è pari a:

$$V_{m5} = (147 * 882) = 129.654 \text{ €}$$

che si allinea molto verso l'alto rispetto precedenti, evidenziandone quindi una scarsa attinenza col caso oggetto di disamina.

10.5) STIMA DEFINITIVA A VALORE ATTUALE

Scartando il valore calcolato tramite il criterio sbrigativo di valutazione di derivazione americana (cfr. con cap. 10.4, § A) in quanto molto discordante con gli altri più particolareggiati, in definitiva, ai fini di pe-



perizia si assume il valore medio (arrotondato) tra i restanti quattro inizialmente determinati, ovvero:

$$V_p = [(V_{m1}+V_{m2}+V_{m4}+V_{m5}):4] = [(124.950+77.600+78.478+129.654):4] \cong \\ \cong 102.670 \text{ €} \rightarrow 103.000 \text{ €}$$

Viene in ultimo aggiunto al valore sopra determinato, quello afferente il posto auto esterno (di superficie netta pari a 8,0 m²), al quale si assegna, per l'esperienza maturata in altri precedenti incarichi di perizia di analoghe unita immobiliari, poste il località prossime a quelle in oggetto, il valore medio pari a 7.000 €, per cui complessivamente si ottiene:

$$V_{p \text{ Tot}} = (103.000 + 7.000) = 110.000 \text{ €}$$

10.6) OSSERVAZIONI FINALI

Date le finalità della presente perizia, è da presumere l'alienazione tramite vendita all'incanto, pertanto si è ritenuto opportuno dover affliggere il valore di mercato così come determinato precedentemente, con i sottostanti due consueti coefficienti riduttivi:

- η_1 = coefficiente riduttivo per vendita all'incanto = 95%
- η_2 = coefficiente riduttivo per difficoltà oggettive connesse con l'immobile di qui trattasi = 90%

Sostituendo si ottiene (arrotondando per eccesso):

$$V_i = 110.000 * 95 \% * 90 \% \cong 94.050 \text{ €} \rightarrow 94.000 \text{ €}$$

Null'altro da segnalare, quindi nulla osta alla vendita dell'immobile; alcune



annotazione finali prima di concludere:

a) i sopra riportati valori sono comprensivi della proporzionale quota di partecipazione negli enti e spazi che per Codice Civile e Regolamento di Condominio debbono considerarsi comuni;

b) le stime formulate con i metodi analitici, determinano un valore di mercato perfettamente in linea con quello derivante dalla stima diretta e/o con il valore fiscalmente ammissibile, a riprova e conforto della discreta appetibilità dell'immobile quale fonte di reddito ai soli fini locativi;

c) dal punto di vista della regolarità amministrativa, l'immobile deve classificarsi come conforme;

d) stante la circostanza che dagli atti di causa risulta che a tutt'oggi l'esecutante Amministrazione del "Condominio Birra", vanta crediti nei confronti della società esecutata per un ammontare complessivo pari a ≈2.200 €, il tutto oltre a futuri interessi e spese, se ne deduce che tramite la vendita del bene all'incanto, la creditrice potrà rientrare delle insolvenze degli esecutati.

11) REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Una delle richieste del quesito così recita: “ ... accerti il CTU se la vendita va soggetta ad imposta di registro o, invece, ad 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 (qualora imprenditore)”, per la cui risposta si impongono diverse preliminari considerazioni.

Infatti poiché il soggetto alienante è una società in regime di IVA, lo scrivente, in ottemperanza alle richieste del quesito, si è recato due volte presso lo sportello al pubblico dell’Ufficio IVA di Genova, per un colloquio informativo finalizzato ad accertare se la vendita dell’immobile sia soggetta ad imposta di registro oppure ad IVA, tuttavia non ricevendone una risposta dirimente ma solamente una indicazione di massima in conseguenza dell’estrema complessità ed articolazione della specifica materia fiscale, che può così sinteticamente riassumersi:

➤ la Legge 07 agosto 2012, n° 134, “*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 22 giugno 2012, n° 83, recante misure urgenti per la crescita del Paese*”, e più precisamente l’art. 9 “*Ripristino dell’IVA per cessioni e locazioni nuove costruzioni*” del Capo III “*Misure per l’edilizia*”, ha significativamente modificato gli articoli 10 e 17 del Decreto del Presidente della Repubblica, 26 ottobre 1972, n° 633, “*Istituzione e disciplina dell’imposta sul valore aggiunto*”;

➤ il combinato disposto dei due soprarichiamati dettami normativi, ha determinato che la definizione del corretto regime fiscale da applicare nei trasferimenti di fabbricati è condizionata da molteplici fattori ed elementi riguardanti sia il soggetto cedente che la tipologia dell’immobile ceduto, in linea generale desumibili tramite la verifica dei documenti contabili della società cedente, al fine di accertare:



- se a bilancio l'immobile costituisca o meno, bene strumentale, ma nel caso di specie la verifica è superflua risultando l'immobile definibile a prescindere come "*strumentale per natura*" in quanto l'Amministrazione finanziaria ha così classificato tutti quelli appartenenti ai gruppi catastali A/10 (ossia come quello oggetto di pignoramento), B, C, D ed E, purché tale destinazione d'uso risulti dalla concessione edilizia (e così risulta dalla documentazione reperita presso il competente ufficio del Comune di Savignone);
- se a bilancio l'immobile sia stato acquistato e successivamente ristrutturato dalla stessa società alienante, ma nel caso di specie anche detta verifica è superflua in quanto l'odierna esecutata e futura alienante (OREGON ITALIA s.r.l.), è diversa da quella originariamente proponente ed attuante l'intervento edilizio di ristrutturazione (ossia IMMOBILIARE BIRRA s.r.l., così come risulta dalla documentazione reperita presso il competente ufficio del Comune di Savignone);
- se a bilancio siano stati inseriti o meno i costi di ristrutturazione e nel caso vi siano eventuali rimanenze, ma ovviamente anche detta verifica è superflua quale diretta conseguenza di quanto già precisato al paragrafo precedente;
- se, in caso di avvenuta ristrutturazione, la vendita avvenga entro i cinque anni successivi alla fine lavori (regime fiscale di IVA) oppure oltre detto termine (regime fiscale di esenzione), ma anche in questo caso trattasi di circostanza influente quale diretta conseguenza di quanto già precisato ai due precedenti paragrafi;
- quanto sopra a precisazione del fatto che si è ritenuto influente richiede-



re copia dei documenti contabili della società cedente, potendo individuare i dati necessari anche tramite altra documentazione a disposizione;

➤ ritornando ancora al vigente ordinamento fiscale introdotto dal combinato disposto dei due già soprarichiamati dettami normativi, si evince che l'art.10, comma 1, n° 8-ter, del D.P.R. 633/1972 (ovviamente così come modificato dalla Legge 134/2012), prevede che la cessione di **immobili strumentali** (perché di tale tipologia qui trattasi) sconti in via generale un regime di esenzione da IVA, salvo specifiche ipotesi nelle quali l'operazione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria e ferma restando la possibilità, per l'impresa cedente, di optare comunque per l'applicazione dell'IVA; in particolare:

• IVA obbligatoria:

- cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi abbiano effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) **entro** 5 anni dall'ultimazione dei lavori → e quindi non è questo il caso;

• IVA su opzione:

- cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi abbiano effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) **oltre** i 5 anni dall'ultimazione dei lavori → e quindi non è questo il caso;

- cessioni effettuate da qualsiasi altra impresa → e quindi sarebbe questo il caso;



• IVA esente:

- cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi abbiano effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori, per le quali non venga esercitata l'opzione per l'imponibilità → e quindi non è questo il caso;

- cessioni effettuate da qualsiasi altra impresa, per le quali non venga esercitata l'opzione per l'imponibilità → e quindi sarebbe questo il caso;

➤ in ragione di quanto sopra, si determinano le seguenti imposte:

• in tutti i casi di imponibilità IVA (quindi sia in via di obbligatorietà che di opzione):

- si applica, in via generale, l'aliquota ordinaria del 22% oppure l'aliquota ridotta del 10% ma solo per specifici casi particolari qui non riassumibili;

- oltre all'IVA di cui sopra, si applica anche l'imposta di Registro in misura fissa pari a 200 euro, l'imposta Ipotecaria pari al 3% e l'imposta Catastale pari all'1%;

• in caso di esenzione: il trasferimento dell'immobile quantunque esente da IVA e comunque soggetto all'imposta di Registro in misura fissa di 200 €, all'imposta Ipotecaria pari al 3% ed all'imposta Catastale pari all'1%;

➤ tutto ciò a prescindere però, proprio in forza delle innovazioni introdotte con la già sopra richiamata Legge 134/2012, nulla di dirimente può essere affermato in risposta alle richieste del quesito, poiché comunque in ultima



analisi il regime fiscale da adottarsi al momento dell'alienazione del bene immobile (ovvero se con esenzione oppure con IVA esposta in fattura), costituisce opzione a cura inoppugnabile del soggetto cedente in ragione della propria convenienza, purché ne ricorrano i presupposti.

12) RISPOSTE AL QUESITO

Per facilità di lettura, alla luce di tutto quanto sopra esposto si ritiene di poter sintetizzare i concetti precedentemente espressi in queste poche righe di risposta all'articolato quesito formulato, che appresso si riporta integralmente:

a) **Quesito:** *“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 ...”;*

Risposta:

➤ Art. 567 del C.P.C.: *“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”.*

➤ agli atti di causa era regolarmente depositata tutta la documentazione prevista dall'art. 567 del C.P.C. ed altra è stata integrata dallo scrivente C.T.U.;

b) **Quesito:** *“ ... provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, acce-*



dendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria;

Risposta:

➤previo rituale comunicazione di avviso alle parti, l'immobile è stato ispezionato in data 17 novembre 2014, senza alcuna difficoltà od ostruzionismo da parte della società esecutata;

➤all'immobile è stato assegnato un valore commerciale pari a 103.000 €, al quale sono stati aggiunti 7.000 € per il posto auto esterno, per un totale pari a 110.000 €, ridotto a 94.000 € trattandosi di vendita per incanto, così come meglio specificato al capitolo 10, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;

c) **Quesito:** “ ... faccia constatare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali; a questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;

Risposta:

➤alcuni documenti erano già disponibili agli atti della procedura, altri sono stati reperiti in proprio dallo scrivente;



- l'immobile oggetto della procedura è situato in Provincia di Genova, Comune di Savignone (GE), Località Birra, civ. 3F, int. 4 (già Via I-sorelle, già Via Provinciale, civ. 73), piano secondo e terzo;
- i dati catastali e confini sono stati puntualmente riportati al capitolo 7, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento.

2. una sommaria descrizione del bene;

Risposta:

- come di prassi nelle relazioni predisposte per conto dell'Amministrazione giudiziaria, al fine di privilegiare la sinteticità delle informazioni fornite, per la descrizione del bene oggetto di stima sono state impiegate delle schede di dettaglio a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento (cfr. con Allegato M);
- le planimetrie dell'appartamento e del posto auto esterno prodotte in calce quale Allegati G1 e G2, consentono di concerto con le descrizioni scritte e le documentazioni fotografiche, una chiara visione dell'immobile in oggetto.

3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; l'esperto dovrà indicare quali oneri o diritti altrui gravano sui beni; dovrà accertare se l'immobile è posseduto da soggetti estranei e l'epoca in cui è cominciato il possesso, se esso è sine titolo e, quindi, se esso è



idoneo a far maturare l'usucapione in favore del possessore; il titolo in base al quale i terzi posseggano l'immobile (acquisendo il contratto, di locazione, di comodato o altro); ove il bene risulti concesso in locazione, dovrà accertare, anzitutto, se il contratto è stato stipulato con atto pubblico o scrittura privata autenticata o registrata, con indicazione della data (argomento valutabile ex art. 2923 cc per l'opponibilità del contratto all'aggiudicatario), e, quindi, dovrà verificare l'entità del canone pattuito (poiché l'acquirente finale non sarà tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni: art. 2923 terzo comma cc);

Risposta:

➤ in relazione agli atti di causa e dagli accertamenti eseguiti risultano i seguenti dati e titoli di proprietà: l'immobile è di piena ed esclusiva proprietà della società OREGON ITALIA s.r.l., sede legale in Savignone (GE), Lungotorrente Scrivia, civ. 15, numero REA GE-350514, partita IVA 03498200108, con legale rappresentante in qualità di amministratore unico, il Sig. Maurizio PELIZZA, nato a Genova, il 19 giugno 1968 e residente a Savignone (GE), località Birra, civ. 3F, int. 4 (ossia presso l'immobile di cui trattasi che in verità è dato in locazione a terzi), il tutto così come meglio specificato ai capitoli 3 e 5, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;

➤ al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dallo Stu-



dio Costa s.r.l., a seguito di regolare contratto di locazione stipulato in data 01 marzo 2014, così come meglio specificato al capitolo 4, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento; dalle indagini condotte presso l'Ufficio del Registro di Genova, non risulta che detto contratto sia mai stato registrato;

➤ per l'esperienza maturata in altri precedenti incarichi di perizia di analoghe unità immobiliari, poste in località prossime a quelle in oggetto, si può affermare che l'entità del canone di locazione pattuito è nella media dei valori delle locazioni della zona.

4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; dovranno essere indicati:

§ le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

§ le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

§ gli altri pesi o limitazioni d'uso (esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

Risposta:

- per ogni informazione e commento relativamente a trascrizioni ed i-



	scrizioni, si rimanda direttamente ai capitoli 5 e 6;	
	➤l'esecutante Amministrazione del "Condominio Birra", alla data odierna risulta creditrice nei confronti della società eseguita per un importo pari a $\cong 2.200$ €;	
	➤l'immobile non è soggetto ai vincoli previsti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n° 137" (in sostituzione ed abrogazione della Legge 1089 del 01 giugno 1939, della Legge 1497 del 29 giugno 1939, e del Decreto Legislativo 490 del 29 ottobre 1999), così come meglio specificato al capitolo 8, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;	
	➤in relazione agli atti di causa ed agli accertamenti espletati, l'immobile non risulta gravato da altri vincoli, oneri, servitù, pesi o limitazioni d'uso, salvo quelli di natura condominiale dettagliatamente indicati nell'atto di provenienza e prevalentemente afferenti l'impiantistica del fabbricato;	
	5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; dovranno essere indicati:	
	§ le iscrizioni ipotecarie	
	§ i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.	
		

Risposta:

- per ogni informazione e commento relativamente a trascrizioni ed iscrizioni, si rimanda direttamente ai capitoli 5 e 6;

6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

Risposta:

- le questioni inerenti la regolarità edilizia, l'eventuale esistenza di varianti e/o di istanze di sanatoria, nonché il decreto di abitabilità, sono state esaurientemente illustrate in ogni loro aspetto al capitolo 8, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;
- in sintesi si può riferire che l'immobile deve classificarsi come conforme.

7. la formazione degli eventuali lotti, tenendo conto delle esigenze di vendibilità proprie del caso concreto e con opportuno eventuale aggiornamento catastale”;

Risposta:

- le disquisizioni inerenti la proprietà sono già state precedentemente esposte;
- l'immobile principale è indivisibile ed il posto auto scoperto riveste una autonoma commerciabilità del tutto marginale;



d) **Quesito:** “ ... nell’ipotesi in cui l’immobile non risulti accatastato, oppure risulti accatastato in modo difforme rispetto alla situazione reale, ovvero presenti abusi o difformità edilizie, il CTU proceda alla segnalazione degli stessi, accertando se essi siano o meno sanabili, indicando i costi di sanatoria o di demolizione delle opere abusive”;

Risposta:

➤ l’immobile risulta correttamente accatastato ed in somma sintesi si può riferire che deve classificarsi come conforme.

e) **Quesito:** “ ... accerti il CTU se la vendita va soggetta ad imposta di registro o, invece, ad 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 (qualora imprenditore)”;

Risposta:

➤ senza la necessità di esaminare i libri contabili della società esecutata, si può stabilire che:

- l’immobile, in quanto appartenente alla categoria catastale A/10, è certamente classificabile come “*strumentale per natura*” (secondo le disposizioni emanate dall’Amministrazione finanziaria) anche in quanto tale destinazione d’uso risulta dalla originaria concessione edilizia;
- l’immobile non è stato costruito né ristrutturato dalla attuale società esecutata;

➤ in ragione di quanto sopra e nonostante le interrogazioni verbali rivolte



allo sportello al pubblico dell'Ufficio IVA di Genova, nulla di dirimente può essere affermato in risposta alle richieste del quesito, poiché comunque in ultima analisi il regime fiscale da adottarsi al momento dell'alienazione del bene immobile (ovvero se con esenzione oppure con IVA esposta in fattura), costituisce opzione a cura inoppugnabile del soggetto cedente in ragione della propria convenienza, purché ne ricorrano i presupposti, in conseguenza delle innovazioni normative in materia fiscale da applicare nei trasferimenti di fabbricati, introdotte con la Legge 07 agosto 2012, n° 134, *“Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 22 giugno 2012, n° 83, recante misure urgenti per la crescita del Paese”*, così come meglio specificato al capitolo 11, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;

f) **Quesito:** “ ... 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 sola quota indivisa.”;

Risposta:

- le disquisizioni inerenti la proprietà sono già state precedentemente esposte;
- l'immobile è indivisibile;

g) **Quesito:** “Il perito dovrà, altresì procedere alla redazione dell'APE”;



Risposta:

➤ la classe energetica dell'appartamento è la "G", come si evince dall'attestato di certificazione n° 69801, in data 19 novembre 2014, a firma del Dott. Ing. Marcello GOTTA (cfr. con Allegato U);

h) **Quesito:** *"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".*

Risposta:

➤ i valori di mercato indicati nella banca dati dell'OMI, sono i seguenti:

- destinazione residenziale, tipologia economica: min. 700 €/m² ÷ max. 1.000 €/m²
- destinazione terziaria, tipologia uffici: min. 730 €/m² ÷ max. 1.100 €/m²

➤ nel caso di cui trattasi, si è assunto a riferimento la *"media delle medie"* tra il valore minimo e quello massimo di ciascuna tipologia di destinazione, ovvero 882 €/m², che tuttavia determina un presunto valore commerciale pari a ≈130.000 €, significativamente distante per eccesso, dalla realtà del mercato immobiliare locale;

Ulteriori richieste del quesito:

L'esperto osserverà il disposto dell'art. 173 bis c.p.c.

L'esperto dovrà:

➤ *sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, ed avvertire il Giudice ed il creditore procedente, ai fini del-*



la nomina di custode giudiziario diverso dal debitore, ove non già nominato;

- *referire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*
- *formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti".*

Almeno 45 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., fissata per il 10/03/15, ore 11:30 e seguenti (e, quindi, entro il 25/01/2015), l'esperto dovrà depositare la propria relazione in duplice copia in Cancelleria ed inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito. Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto ed allegata all'originale depositato della relazione. Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti (ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., infatti, le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima ad inviare le predette note al perito e, in quest'ultimo caso, l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti).

Il Giudice autorizza l'esperto all'uso del mezzo proprio, ad avvalersi dell'ausilio di dattilografa per la redazione della stima, nonché, se del caso,



di collaboratore per l'accesso alla documentazione custodita presso i competenti Uffici e al ritiro del fascicolo contenente la documentazione ipotecaria e catastale, da restituire, al più tardi, al momento del deposito della relazione.

Risposta:

➤ la consulenza tecnica d'ufficio si è svolta regolarmente e senza impedimenti di sorta, per cui non si ritiene di dover aggiungere alcunché ad integrazione di quanto già in precedenza riferito e descritto.

13) CONCLUSIONI

Con la presente relazione tecnica di perizia, redatta sulla base dei sopralluoghi effettuati, sulle informazioni assunte e salvo ogni migliore accertamento che potesse essere rilevato da ulteriore nuova documentazione prodotta dalle parti, nel pieno convincimento delle motivazioni addotte e nella consapevole veridicità delle informazioni riportate, lo scrivente ritiene, per tutto quanto sopra esposto, di aver fornito un'esauriente risposta al quesito posto, nel pieno rispetto della verità, rimanendo a disposizione per qualsivoglia ulteriore chiarimento, demandando all'insindacabile apprezzamento (o meno) dell'Ill.^{mo} Giudice Istruttore, ogni valutazione di merito sull'attendibilità dei contenuti della presente relazione, sulla regolarità delle operazioni peritali e sulla correttezza dell'operato dello scrivente.

Alla presente, prodotta in due copie in carta semplice in quanto esente da bollo, si allegano a maggior chiarimento dell'esposizione scritta:



	A] Verbale di udienza di giuramento e quesito formulato al C.T.U.;	
	B] Visura C.C.I.A.A. della Oregon Italia s.r.l.;	
	C] Corrispondenza;	
	D] Contratto di locazione;	
	E] Atto di provenienza;	
	F] Consultazione per visura catastale attuale e storica:	
	F1] Appartamento;	
	F2] Posto auto;	
	G] Planimetria catastale:	
	G1] Appartamento;	
	G2] Posto auto;	
	H] Pratica edilizia per realizzazione di opere interne;	
	I] Soppresso;	
	J] Soppresso;	
	K] Stralcio cartografia P.U.C.;	
	L] Stralcio cartografia del Piano Comunale dei Beni Culturali e Paesaggistici	
	Soggetti a Tutela;	
	M] Schede descrittive delle caratteristiche dell'immobile;	
	N] Richiami dottrinali relativi alle procedure di stima;	
	P] Tabelle di calcolo della superficie commerciale;	
	Q] Inserzioni pubblicitarie relative alla vendita di appartamenti nel Comune	
	di Busalla, nel mese di novembre 2014;	
	R] Tabelle riepilogative dei dati commerciali desunti dalle indagini di merca-	
	to condotte tramite le inserzioni pubblicitarie dei siti specializzati nelle	
	compravendite di immobili;	



S] Riparto consuntivo delle spese di amministrazione condominiale per l'esercizio 2013/2014;

T] Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;

U] Certificazione energetica;

V] Ripresa fotografica satellitare;

Z] Documentazione fotografica.

Letto, confermato e sottoscritto, addì 18 dicembre 2014, il C.T.U., Dott.
Ing. Armando CASAMASSIMA

o o O § O o o

