

Anno 2017

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
Ill.mo Sig. G.E. Dott. **PARENTINI MIRKO**

Parti nel procedimento N°. R.E. 171 / 2016 :

	DEBITORE ESCUTATO
<b>BNL</b>	ESECUTANTE
<b>Appartamento sito in Comune di Lavagna Prov. di Ge, Va dei Cogorno, civ. 105 – Piano T-1°</b>	BENI ESPROPRIATI

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**  
**per la stima di beni immobili**

Codice :		Ordinanza di nomina	31-X-16
Documento :	EI-120-REL.docx	Udienza di giuramento	29-XI-16
Data :	Genova, li 06-III-2017	Udienza comparizione :	21-III-17
Firma :			

---

**INDICE**

<b>1. PREMESSE INTRODUTTIVE.....</b>	<b>3</b>
1.1 INCARICO E QUESITO .....	3
1.2 BREVE CRONISTORIA DELL' ATTIVITA' SVOLTA.....	4
1.3 PARTI IN CAUSA E OGGETTO DELL'ESECUZIONE .....	4
<b>2. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE.....</b>	<b>5</b>
2.1 DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE.....	5
2.2 ATTI MANCANTI O INIDONEI.....	5
<b>3. DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI.....</b>	<b>5</b>
<b>4. STIMA DEI BENI.....</b>	<b>5</b>
4.1 CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILIARI.....	5
4.1.1 <i>PARAMETRI CORRETTIVI DELLA SUPERFICIE</i> .....	6
4.1.2 <i>PARAMETRI CORRETTIVI DEL VALORE UNITARIO</i> .....	7
4.2 METODOLOGIA DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.....	8
4.3 PREZZO DI MERCATO .....	10
4.3.1 <i>COEFFICIENTI CARATTERISTICI DELL' IMMOBILE</i> .....	10
4.3.2 <i>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</i> .....	12
<b>5. DIVISIBILITA' DEL BENE.....</b>	<b>12</b>
<b>6. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....</b>	<b>13</b>
6.1 DATI CATASTALI .....	13
6.2 CONFINI .....	13
6.3 PROVENIENZA E PROPRIETA' .....	13
<b>7. DESCRIZIONE DEL BENE.....</b>	<b>14</b>
7.1 UBICAZIONE .....	14
7.2 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO .....	14
7.3 CONSISTENZA .....	15
7.3.1 <i>CONSISTENZA APPARTAMENTO PT – P 1°</i> .....	15
7.3.2 <i>CONSISTENZA LOCALI ACCESSORI</i> .....	16
7.4 STATO DI CONSERVAZIONE.....	16
7.4.1 <i>EDIFICIO</i> .....	16
7.4.2 <i>INTERNO PT e piano 1°</i> .....	16
7.5 STATO DI POSSESSO DEL BENE.....	16
<b>8. FORMALITA' GRAVANTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....</b>	<b>16</b>
<b>9. FORMALITA' NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE .....</b>	<b>17</b>
<b>10. REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE.....</b>	<b>17</b>
10.1 REGOLARITA' EDILIZIA .....	17
10.2 REGOLARITA' CATASTALE.....	17
<b>11. ALLEGATI .....</b>	<b>17</b>
11.1 ALLEGATI INTEGRANTI LA RELAZIONE.....	17
11.2 ALLEGATI SEPARATI.....	17
<b>ALLEGATO SEPARATO A .....</b>	<b>19</b>
<b>ALLEGATO SEPARATO B.....</b>	<b>20</b>

## 1. PREMESSE INTRODUTTIVE

### 1.1 INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto *Ing. Aldo Murchio*, con studio in Genova Via Siena 17 A, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova con numero di iscrizione A 5061 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Genova, è stato nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, con Provvedimento giudiziario, consulente Tecnico di Ufficio con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

*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;*

*provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.*

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;*

*b) faccia constare 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*

*2. una sommaria descrizione del bene;*

*3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;*

*4. 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 o comunque con data certa anteriore;*

*5. 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; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

*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 nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;*

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6. 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

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto 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.

## 1.2 BREVE CRONISTORIA DELL' ATTIVITA' SVOLTA

Lo scrivente, nel corso dell'udienza di rito del procedimento in epigrafe, veniva nominato dal G.E. quale esperto per il procedimento relativo all' immobile in questione. In base a tale incarico ha provveduto ad attivarsi presso i competenti Uffici ai fini di ottenere le informazioni, i documenti a supporto della relazione e le certificazioni richieste. Si attivava inoltre a prendere contatti necessari allo scopo di poter visionare l'immobile. L'accesso è stato possibile nel febbraio 2017 alla presenza della Sig.a ..... Nel corso del sopralluogo lo scrivente poteva effettuare i dovuti accertamenti ed i rilievi necessari per la redazione della stima del bene e dell'attestato di prestazione energetica.

## 1.3 PARTI IN CAUSA E OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Soggetti	Descrizione	Note
ESECUTATI	.....	Proprietaria 100%
ESECUTANTE	BNL	Patrocinato dall' Avv. S. Bazzani del Foro di Genova
INTERVENUTI	Non rilevabile dagli atti	-
IMMOBILE	Appartamento sito in Lavagna Provincia di Genova, Via dei Cogorno, 105 – PT e piano 1°	Immobile abitato dal Sig. ....

---

## 2. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

### 2.1 DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La **documentazione ipocatastale**, del ventennio relativa al predetto immobile viene annessa alla presente relazione nel fascicolo degli **ALLEGATI SEPARATI** ed elencata nella “**scheda riassuntiva**”. La data dell’atto esecutivo relativo al verbale di pignoramento degli immobili riporta la **trascrizione in data 24-03-2016**, e pertanto da tale data decorre il ventennio per l’accertamento delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.

### 2.2 ATTI MANCANTI O INIDONEI

La documentazione prevista all’art. 567 cpc risulta **completa**.

La certificazione notarile delle trascrizioni e delle iscrizioni relative all’ immobile pignorato è annessa in **Allegato Separato**, mentre gli estratti catastali, consistenti nella visura per immobile e la relativa planimetria, sono annessi in **Allegato 1**.

## 3. DIVISIONE DELL’IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI

Il bene stimando risulta, allo stato attuale, essere costituito da un unico lotto autonomo. L’immobile è infatti costituito da una unica unità immobiliare articolata in vani contigui **disposti su due piani, con un unico accesso pedonale**. Presenta inoltre un unico locale per i servizi igienici ed un unico locale cucina. Allo stato attuale nel suo complesso il bene non risulta frazionabile fisicamente senza oneri e spese aggiuntivi, non economicamente perseguibili rispetto ad una vendita per l’attuale consistenza unitaria.

## 4. STIMA DEI BENI

### 4.1 CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILIARI

La stima del bene immobile verrà effettuata a “valore venale”. Quest’ultimo sarà determinato sulla scorta dei valori di mercato della zona, tenuto conto delle caratteristiche, dell’epoca di costruzione e dello stato di conservazione dell’edificio di cui l’immobile fa parte. Si terranno inoltre in considerazione il grado di finitura, l’ubicazione e le condizioni di manutenzione.

Con riferimento alla **zona** si terrà anche presente la vicinanza di negozi, mezzi pubblici, scuole, il grado di inquinamento e la rumorosità per traffico, nonché la facilità di parcheggio e la densità abitativa. In relazione all’**edificio** si considererà anche il numero di appartamenti in condominio, gli eventuali vincoli gravanti e le condizioni di accessibilità. Per quanto riguarda la **singola unità immobiliare** verranno

prese in esame anche la superficie, l'accessibilità carrabile e l'appetibilità economica. Il valore, valutato in funzione dei parametri sopra citati, terrà in conto della superficie lorda, valutando l'incidenza dei muri perimetrali, nonché di eventuali superfici annesse, quali poggiosi, giardini, terrazze o di vani esclusivi quali cantine e posti auto.

#### 4.1.1 PARAMETRI CORRETTIVI DELLA SUPERFICIE

Premesso che la valutazione degli immobili fa capo alla “**superficie commerciale**” definita con **S<sub>COM</sub>**, risulta opportuno chiarire i criteri di calcolo per conoscere i **mq commerciali** data una determinata configurazione immobiliare. Il dato di partenza è ovviamente la **superficie calpestabile** dell'appartamento opportunamente integrata di quota parte dei muri perimetrali, a seconda dello spessore, e delle tramezze interne divisorie, che va integrata con le altre superfici pertinenti all'immobile secondo una percentuale di contribuzione variabile a seconda della tipologia della superficie stessa entro un fascia di valori in funzione del caso in esame. In particolare il calcolo si basa in linea di massima sulla tabella di seguito annessa, che riporta i valori medi per ogni tipologia.

PARAMETRI CORRETTIVI TIPICI DELLA SUPERFICIE	
<b>Tipo di superficie</b>	<b>contribuzione</b>
Superficie calpestabile	100 %
Muri perimetrali confinanti con altri immobili	50%
Muri perimetrali confinanti con parti comuni	50%
Muri perimetrali non confinanti	100%
Balconi esterni	50%
Balconi interni (logge)	66%
Terrazze	20 ÷ 33%
Lastrici solari ad uso esclusivo	10 ÷ 15 %
Giardini privati	10 %
Cantine (parti con altezza superiore a 1,7 metri)	20 ÷ 25 %
Soffitte (parti con altezza superiore a 1,7 metri)	20 ÷ 25 %

Per la corretta attribuzione della percentuale di contribuzione va tenuto conto dei seguenti fattori :

- Le **murature** determinano col loro spessore la differenza tra superficie lorda e netta dell'appartamento; in particolare nel caso di murature portanti tale differenza viene ulteriormente accentuata e pertanto viene introdotto, come di seguito meglio specificato, il coefficiente correttivo di struttura che compensa della la minor fruibilità reale dell'appartamento.
- Per le **superfici esterne annesse**, quali terrazze, lastrici solari e giardini privati, la percentuale di contribuzione è indirettamente proporzionale al variare della superficie dell'appartamento: il coefficiente di contribuzione è maggiore quando sono attigue alla zona giorno, mentre risulta minore

quando sono accessibili dalla zona notte o raggiungibili con una scala. Per le **cantine** **le soffitte** valgono concettualmente le stesse osservazioni relative alle superfici esterne.

- Alcune **parti condominiali** possono essere calcolate in rapporto ai millesimi condominiali di proprietà in relazione alla fruibilità dell'area. Tale concetto si applica principalmente ai grandi giardini condominiali che vengono idealmente rapportati ai giardini privati di metratura proporzionale alla quota di proprietà.

Va tenuto presente che in alcuni contesti abitativi i box ed i posti auto in cortile od in autorimesse strutturate sono valutati autonomamente e pertanto in questo caso la valutazione viene effettuata a parte e quindi sommata a quella dell'immobile principale.

Nella valutazione della superficie commerciale vengono inoltre introdotti i seguenti parametri che, a parità di caratteristiche intrinseche dimensionali dei beni, esprimono caratteristiche estrinseche correlate alla effettiva fruibilità delle porzioni immobiliari : si tratta del

- coefficiente di utilizzabilità ( $Y_{u_n}$ ) che compensa l'eventuale sproporzione tra vani utili e locali accessori quali corridoi, ripostigli ed atri.
- coefficiente volumetrico ( $Y_{v_n}$ ) che compensa l'eventuale sproporzione volumetrica derivante dalla presenza di aree o vani con altezza ridotta.
- coefficiente di struttura ( $Y_{s_n}$ ) che compensa l'incidenza dello spessore perimetrale delle murature portanti.

La seguente formula esprime matematicamente l'algoritmo :

$$S_C = [(mq S_0 * Contr. \%_{S_0}) * Y_{V_0} * Y_{U_0} * Y_{S_0}] + \left\{ \sum_{n=A_1, A_x} [(mq S_n * Contr. \%_n) * Y_{V_n} * Y_{U_n} * Y_{S_n}] \right\}$$

Essendo :

- $n = 0$  l'indice per la superficie coperta dell'appartamento
- $n = A_1, \dots, A_x$  l'indice per le aree/volumetrie accessorie .
- " $A_x$ " la sigla di identificazione delle superfici accessorie,
- " $x$ " il numero delle superfici/volumetrie annesse accessorie,
- $S_n$  = area della superficie calcolata in mq

#### 4.1.2 PARAMETRI CORRETTIVI DEL VALORE UNITARIO

Il valore commerciale unitario della superficie dell'immobile risulta la media ponderata di alcuni coefficienti che tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità rispetto al *valore medio di*

mercato della zona e che determinano così la variazione del valore venale nell'ambito di una medesima area commerciale. Tali coefficienti sono classificabili secondo tre categorie come di seguito specificato nella seguente tabella.

CATEGORIE	INDICE	COEFFICIENTI
Unità immobiliare	Ka	Dimensionale (Ka <sub>1</sub> ), esposizione (Ka <sub>2</sub> ), luminosità (Ka <sub>3</sub> ), affaccio (Ka <sub>4</sub> ), accessibilità (Ka <sub>5</sub> ), elevazione (Ka <sub>6</sub> ), qualità materiali, manufatti, impianti (Ka <sub>7</sub> ), fruibilità (Ka <sub>8</sub> )
Edificio	Ke	Vetustà (Ke <sub>1</sub> ), qualità materiali, impianti, strutture (Ke <sub>2</sub> ), riscaldamento (Ke <sub>3</sub> ), densità abitativa (Ke <sub>4</sub> )
Ubicazione	Ku	Trasporto pubblico (Ku <sub>1</sub> ), servizi pubblici (Ku <sub>2</sub> ), parcheggio (Ku <sub>3</sub> ), rumorosità (Ku <sub>4</sub> ), ambientale (Ka <sub>5</sub> ), viabilità (Ku <sub>6</sub> )

I valori medi ed l'intervallo standard di valutazione viene di seguito riportato .

#### Unità immobiliare :

Coefficiente dimensionale : a seconda delle caratteristiche della zona la metratura complessiva va comparata con lo standard di mercato richiesto, compensando fino a - 20% gli eventuali scostamento dalla volumetria tipo.

Coefficiente di esposizione : in generale si considera lo standard l'esposizione su due lati di cui uno risulta il sud. Fattori migliorativi sono considerati l'esposizione su tre o più lati, mentre quelli peggiorativi l'esposizione su un solo lato e l'entità della consistenza rivolta a nord: la variazione del coefficiente è in media tra -10 ÷ +20%.

Coefficiente di luminosità : viene considerato un fattore importante per la qualità della vita abitativa, anche in termini di risparmio energetico per illuminazione e riscaldamento : la variazione del coefficiente è in media tra ±10%.

Coefficiente di affaccio : il cosiddetto fattore "vista" o "panoramicità" di un immobile può portare a valutazioni di stima assai diverse anche per immobili di restanti identiche caratteristiche. Aspetti incrementativi del valore sono la visibilità di tetti (+5÷+15%), l'apertura su parchi, giardini, mare (+15÷+40%), la panoramicità di bellezze naturali esclusive (anche fino al +50%), mentre sono decrementative tutte le situazioni di chiusura quali palazzi ravvicinati , muri, vicoli stretti (-15 ÷ -40%).

Coefficiente di accessibilità : inteso come facilità di raggiungere l'appartamento dall'ingresso dell'edificio (barriere architettoniche, gradinate, zone scoperte di attraversamento,...-20 ÷ +20%).)

Coefficiente di elevazione: La presenza o meno di ascensore normalmente si traduce nell'applicazione della seguente tabella

Piano	Con ascensore	Senza ascensore
Terra	0	0
Primo	0 ÷ + 5%	0 ÷ - 5%
Secondo	+5 ÷ +10%	-5 ÷ -10%
Altri piani intermedi	+10 ÷ +15%	-10 ÷ -15%
Attico	+15 ÷ +20%	-15 ÷ -20%

Coefficiente di qualità dei manufatti e materiali : la tipologia delle strutture, dei manufatti e degli impianti anche in prospettiva di imminenti necessarie opere di manutenzione straordinaria può comportare un decremento variabile a seconda dell'entità dei lavori, incidendo anche consistentemente sul valore (fino anche -30%).

Coefficiente fruibilità : l'annessione di terrazze, box, posto auto ed altri accessori che valorizzano l'appartamento conferendone una migliore fruibilità viene computata con questo coefficiente nella misura di +5÷15%.

#### Edificio :

Coefficiente di vetustà : la vecchiaia di un edificio viene commisurata normalmente nello 0,2% annuale fino a 30 anni e nello 0,1% annuale oltre il 31 anno. Se il palazzo è di pregio non viene utilizzato tale computo essendo l'età un fattore invece di maggiorazione del valore.

Coefficiente di qualità dei materiali, impianti e strutture : la qualità dei materiali, degli impianti comuni e delle strutture dell'edificio commisurata anche in relazione all'imminenza di lavori esterni (tetto, facciata, rifacimento impianti comuni) deprezzano proporzionalmente il valore dell'appartamento che subirà la quota di partecipazione in funzione dei millesimi condominiali. Il coefficiente varia nel seguente intervallo (+5 ÷ -15%).

Coefficiente di riscaldamento : l'autonomia impiantistica rispetto alla soluzione centralizzata è ormai considerata un fattore migliorativo +5 ÷ +10%.

Coefficiente di densità abitativa : il numero di appartamenti del condominio influisce secondo la seguente tabella di massima :

casa unifamiliare	+ 30 %	Cond. 10 ÷ 20 appartamenti	0 %
Casa bifamiliare	+ 20 %	Cond. 20 ÷ 30 appartamenti	-10 %
Cond. < 10 appartamenti	+10 %	Cond. > 30 appartamenti	-20 %

#### Ubicazione :

Coefficiente per trasporto pubblico : la vicinanza della fermata entro 3/400 metri viene considerata positiva per un +5÷+10%, mentre oltre uno svantaggio -5÷-10%.

Coefficiente per servizi pubblici : idem come sopra per i servizi di quartiere quali sportelli postali, bancari, negozi, scuole, ...

Coefficiente di parcheggio : oggi giorno la difficoltà di parcheggio nelle adiacenze costituisce un fattore negativo soprattutto se l'appartamento non è dotato di posto auto esclusivo (-10÷-20%).

Coefficiente di rumorosità : l'inquinamento acustico per traffico o per altre situazioni di vicinanza con sorgenti emittenti è considerato un fattore negativo (-10÷-20%) e viceversa la tranquillità un plus (+5÷+10%).

Coefficiente ambientale : la presenza di parco condominiale (+15÷+30%)o la vicinanza ad un parco pubblico (+5÷+10%) sono motivi di incrementativi soprattutto nel centro cittadino.

Coefficiente di viabilità : la facilità di mobilità urbana dovuta alla molteplicità di vie di comunicazione verso i percorsi primari (-5÷+5%)

## 4.2 METODOLOGIA DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Con riferimento a tutto quanto esposto nella presente relazione, la stima viene eseguita sulla base dei seguenti dati :

- ⇒ Valore medio commerciale degli appartamenti della zona  $V_{M,C,Z}$  [€/mq], avendo desunto il valore medio dalla classificazione della zona in oggetto dai valori medi di vendita dell'area in oggetto desunta dai dati dell'ultimo semestre disponibile
- ⇒ Parametri correttivi del valore unitario (Le caratteristiche estrinseche dell'immobile fanno capo ai coefficienti valutativi raggruppati nei sottoinsiemi  $K_A, K_E, K_U$ )
- ⇒ Superficie commerciale  $S_C$  ottenuta considerando l'immobile composto dai singoli componenti, pesati con opportuni coefficienti relazionali (sulla base del peso che ciascuna area/volumetria ha sul valore totale dell'immobile)
- ⇒  $\mu_t$  = coefficiente di adeguamento dei valori di mercato rispetto alle vendite dell'ultimo semestre disponibile
- ⇒  $\xi_{CE}$  = coefficiente di adeguamento dei valori di mercato in riferimento al valore energetico

Il **Valore Commerciale dell'Immobile  $V_{C,I}$** , viene determinato quindi dalla formula :

$$V_{C,I} = \mu_t * \xi_{CE} * V_{M,C,Z} * [ (1 + n^{-1} * \sum_{n=A,E,U} (K_n)) * S_C * K_J \{ [J=D,L,V,R,M] * \} * [1 - [(K_{ME}) * m_m]] \} * [1 - (K_P * p)]$$

essendo :

$K_D$  il coefficiente di disponibilità (libero, locato con contratto, occupato,...)

$K_L$  il coefficiente di redditività della locazione : rapporto tra reddito della locazione riferita al capitale investito e interesse medio bancario del medesimo investimento.

$K_V$  il coefficiente di vincolo urbanistico (monumentale, paesaggistico, destinazione d'uso,...)

$K_P$  il coefficiente di vincolo patrimoniale (servitù, gravami sulla proprietà,...) essendo  $p(\%)$  la quota parte percentuale della proprietà sulla quale ha riflesso il pregiudizio e  $K_P$  (con  $0 < K_P < 1$ ) l'entità del pregiudizio.

$K_R$  il coefficiente di regolarità edilizia e catastale (difformità con la consistenza rubricata presso gli uffici competenti, stato di eventuali condoni,...)

$K_M$  il coefficiente di manutenzione in relazione allo stato di degrado del bene

$K_{ME}$  il coefficiente di manutenzione in relazione allo stato di degrado dell'involucro edilizio e di tutti i beni condominiali relativi all'immobile oggetto di stima con riferimento all'imminenza di lavori esterni (tetto, facciata, rifacimento impianti comuni) che deprezzano proporzionalmente il valore dell'appartamento che subirà la quota di partecipazione in funzione dei millesimi condominiali

(mm) millesimi condominiali o percentuale millesimale adottata per la stima dell'incidenza delle spese straordinarie condominiali previste.

### 4.3 PREZZO DI MERCATO

#### 4.3.1 COEFFICIENTI CARATTERISTICI DELL'IMMOBILE



I parametri valutativi risultano così definiti in base ai valori storici riferiti al 2° semestre 2016 della banca dati OMI relativi ai seguenti data geo referenziati :

**Provincia:** GENOVA

**Comune:** LAVAGNA

**Fascia/zona:**

Extraurbana/VALLE DEI BERISSI-CROCETTA-SORLANA-BARASSI

**Codice zona:** R1

**Microzona:** 3

**Tipologia prevalente:** Non presente

I dati di dettaglio sono riportati in forma tabellare secondo una ripartizione in funzione del pregio dell'immobile :

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1600	L	4,1	5,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

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

Nel caso in esame si tratta di immobile inquadrabile nella tabella secondo il segmento :

**tipo : economico**

⇒ **Valore medio commerciale zonale**  $V_{M,C,Z} \approx 1.100,00 \div 1.600,00$  [€/mq] , da cui si ha che

$$V_{M,C} = \frac{1}{2} * (1.100,00 + 1.600,00) = 1.350,00 \text{ [€/mq]}$$

⇒  $\mu_t = - 0 \%$  in relazione al decremento delle quotazioni immobiliari rispetto ai valori di stima utilizzati per il 2° trim. 2016

⇒  $\xi_{CE} = 0,99$  in relazione al classamento energetico dell'immobile

⇒  $\Sigma_{n=A,E,U} (Kn)/n_{tot} = - +22 \%$  in base ai dati della seguente tabella

COEFFICIENTI Ka,e,u	Intervallo standard da a	VALUTAZIONE SINTETICA		% ATTRIBUITA	
<b>Ka</b>	<b>UNITA' IMMOBILIARE</b>				
Ka1	dimensionale	-20%	0%	dimensionalmente nella media dello standard della zona	0
Ka2	esposizione	-10%	20%	prevalentemente a sud	20
Ka3	luminosità	-10%	10%	buona	10
Ka4	affaccio	-40%	40%	su corte	20
Ka5	accessibilità	-20%	20%	dalla strada	5
Ka6	elevazione	-30%	30%	pt e p 1°	5
Ka7	qualità materiali	-10%	10%	scarsa	-10
Ka8	fruibilità	0	15%	corte	10
Ka9	impiantistica	-5%	5%	vecchia	-5
<b>Ka tot</b>					<b>55</b>
<b>Ke</b>	<b>EDIFICIO</b>				
Ke1	vetustà			costruzione 700	-30
Ke2	qualità materiali	-15%	5%	scarsa	-10
Ke3	riscaldamento	-20%	15%	autonomo	10
Ke4	densità abitativa	-20%	30%	bassa	5
Ke5	influenza ambiente est	-10%	10%	no	10
<b>Ke tot</b>					<b>-15</b>
<b>Ku</b>	<b>UBICAZIONE</b>				
Ku1	trasporto pubblico	-10%	10%	scarso	-10
Ku2	servizi pubblici	-10%	10%	non vicini	-10
Ku3	parcheggio	-20%	0%	distante	10
Ku4	rumorosità	-20%	10%	bassa	10
Ku5	ambientale	-10%	30%	in prossimità di aree verdi	30
Ku6	viabilità	-5%	5%	unico accesso	-5
<b>Ku tot</b>					<b>25</b>

Coefficienti	$\Sigma$ sommatoria	valore
coefficienti relativi all'immobile	$K_A = \Sigma_{n=A1...9}$	+55,00 %
coefficienti relativi all'edificio	$K_E = \Sigma_{n=E1...4}$	- 15,00 %
coefficienti relativi all'ubicazione	$K_U = \Sigma_{n=U1...6}$	+25,00 %

⇒ **Superficie commerciale  $S_c$**  calcolata come segue :

$$S_c = \left\{ [(mq S_0 * 100\%) * Y_{V0} * Y_{U0} * Y_{S0}] + [(mq S_{A1} * 50\%) * Y_{VA1} * Y_{UA1} * Y_{SA1}] + [(mq S_{A2} * 50\%) * Y_{VA2} * Y_{UA2} * Y_{SA2}] \right\} \approx 100 \text{ mq}$$

Essendo :

Locale/Vano	Tipo di superficie	Estensione (mq)	Contribuzione (%)
Appartamento	$S_0$	100	100
corte	$S_{A1}$	100	5
	$S_{A2}$	-	-

Locale/Vano	Coeff.corr. struttura	Spessore muri>40cm	Contribuzione (%)
Appartamento	Y <sub>S0</sub>	si	95
	Y <sub>SA1</sub>		

Locale/Vano	Coeff.corr. utilizzabilità	fruibilità	Contribuzione (%)
	Y <sub>U0</sub>		
	Y <sub>UA1</sub>		

Locale/Vano	Coeff.corr. volumetrico	Altezza m	Contribuzione (%)
Appartamento	Y <sub>V0</sub>	h = 2,30-2,80 m	98
	Y <sub>VA1</sub>		

⇒ Coefficienti parametrici K<sub>J</sub> calcolati come segue :

Coefficienti	descrizione	valore
K <sub>D</sub>	Abitato da terzi senza contratto locativo	1,00
K <sub>L</sub>	Non produttore di reddito	1,00
K <sub>V</sub>	Il regime vincolistico esistente non incide sulla commerciabilità	1,00
K <sub>R</sub>	Non si rilevano difformità catastali planimetriche	1,00
K <sub>P</sub>	Non si rilevano vincoli patrimoniali	0,00
K <sub>M</sub>	in considerazione dello stato di manutenzione del bene	1,00
K <sub>ME</sub>	in considerazione dello stato di manutenzione dell'involucro edilizio	0,98
mm	~ 1/numero appartamenti in ‰	-

#### 4.3.2 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il prezzo base di mercato dell'immobile, per il 100% della sua consistenza, risulta determinato come segue :

$$\begin{aligned}
 V_{CI-100\%} &= \mu_i \cdot \xi_{CE} \cdot V_{MC} \cdot [(1 + \sum_{n=A,E,U} (K_n)/n) \cdot S_C \cdot \prod_{J=D,L,V,R,M} K_J \cdot [1 - [(1 - K_{ME}) \cdot mm \cdot 10^{-3}]] \cdot [1 - (K_P \cdot p)] \\
 &= 1,0 \cdot 0,99 \cdot [1,35 \cdot 10^3] \cdot (+22,0\%) \cdot 100 \cdot [1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00] \cdot [0,98] \cdot [1,00 - 0] = \\
 &= 1,184 \cdot 1.350,00 \text{ [€/mq]} \cdot 100 \text{ [mq]} = 1.598 \text{ [€/mq]} \cdot 100 \text{ [mq]} = \text{€ } 160.000,00
 \end{aligned}$$

<b>V<sub>CI-100%</sub> = € #160.000,00# (Euro centosessanta mila / centesimi 0)</b>
---

#### 5. DIVISIBILITA' DEL BENE

Allo stato attuale il bene non è comodamente divisibile in natura . Infatti la consistenza immobiliare non risulta frazionabile fisicamente senza oneri e spese aggiuntivi, non economicamente perseguibili rispetto ad una vendita per l'attuale consistenza unitaria. Una eventuale divisione in due unità immobiliari implica l'esecuzione di consistenti opere a modifica dell'attuale stato dei luoghi anche incidendo sulla fruibilità delle singole porzioni. Si rimanda a quanto già espresso nei precedenti paragrafi a riguardo della frazionabilità in lotti autonomi.

**6. IDENTIFICAZIONE DEL BENE****6.1 DATI CATASTALI**

A seguito di una ricerca eseguita presso all'Ufficio Tecnico Erariale di Genova, risulta che l'unità immobiliare è censito come segue :

## ➤ Dati identificativi :

N.	Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno
1		4	1396	

## ➤ Dati di classamento :

Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Sup Catastale	Rendita
		A/4	3	6 vani	105 mq(*)	€ 433,82

(\*) totale escluse aree scoperte : 105 mq

➤ Indirizzo : Via dei Cogorno, n. 105 - piano T-1;

**INTESTATI :**

N	DATI ANAGRAFICI	Dir. e On. reali
1	Goluya Laura	Proprietà 100%

In **ALLEGATO 1** viene annessa la "visura storica per immobile" depositata presso gli archivi del Catasto fabbricati dell'Agenzia del Territorio. In **ALLEGATO 2** si allega inoltre la planimetria catastale rinvenuta presso gli archivi di questo Ente.

**6.2 CONFINI**

L'immobile confina con:

- Sud : corte di pertinenza verso la strada
- Nord : appartamento del medesimo edificio al piano terra ed al piano 1°
- Est : mappale 44 nct
- Ovest : corte di pertinenza verso la strada

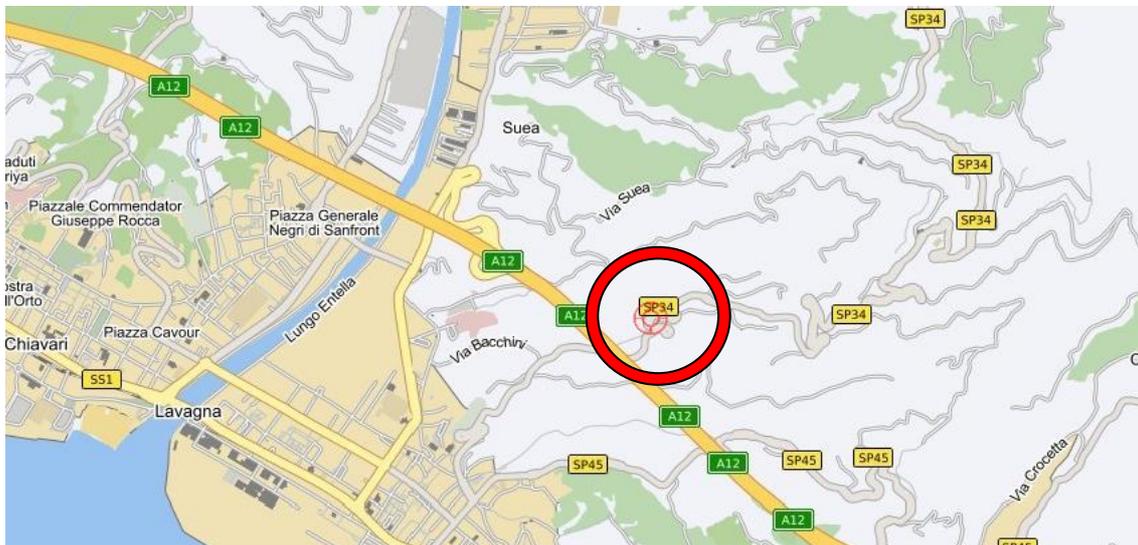
**6.3 PROVENIENZA E PROPRIETA'**

Dalle antecedente patrimoniali risulta che l'immobile è pervenuto alla esecutata con atti di compravendita a rogito notaio Carlo Rivara di Chiavari in data 12-10-2010 da ..... A quest'ultima il bene pervenne per successione da ..... e per riunione di usufrutto di .....ed a questi pervenne da successione testamentaria di ..... A quest'ultimo pervenne con atto notariel da Girotti Bruno

## 7. DESCRIZIONE DEL BENE

### 7.1 UBICAZIONE

L'ubicazione del bene oggetto della presente relazione si desume dallo stralcio planimetrico della toponomastica dell'area che viene annesso a lato evidenziando con un circolo rosso l'edificio in argomento.



Il civico 105 di Via dei Cogorno 105 è uno dei caseggiati che delimitano la via che porta nell'entroterra di Lavagna

I *servizi primari* della zona fanno capo al nucleo urbano di Lavagna .

I *servizi pubblici* afferiscono all'unica strada di collegamento con il centro cittadino di Lavagna.

### 7.2 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Con l'ausilio di alcune riprese fotografiche di cui in **ALLEGATO 3**, scattate in occasione della visita all'immobile in argomento, si descrivono le principali caratteristiche estetiche dell'immobile

La collocazione è leggermente fuori dal centro di Lavagna e dista circa 10 minuti in macchina dal centro cittadino. Esiste anche una vecchia croce (Va Madonna della neve) che consente la comunicazione pedonale con un percorso diretto che porta alla chiesa cittadina. Il paesaggio risulta molto suggestivo perché abbraccia una cospicua fascia costiera (foto 2)

---

L'edificio (foto n. 1) è costituito da 2 piani fuori terra. Il portone da direttamente sulla corte ( foto 3,4). L'esterno è in condizioni manutentive insufficienti ( foto n. 4, 5,6, 7, 8) L'appezzamento di terreno esterno costituisce un pregevole accessorio all'immobile.

### **7.3 CONSISTENZA**

#### **7.3.1 CONSISTENZA APPARTAMENTO PT – P 1°**

Le principali caratteristiche dell'appartamento sono di seguito elencate in forma schematica.

Il piano terra viene descritto dalle foto 9 alla 15

Il piano primo dalla foto 16 alla 18.

La disposizione interna dei vani è la seguente procedendo in senso antiorario :

- ingresso (foto 9,10)
- soggiorno (foto n. 11)
- ripostiglio (foto 12)
- angolo cottura (foto 13)
- camera (foto 14 )
- servizio igienico (foto n. 15)
- camera (foto n.16)
- camera da letto (foto n.17)
- camera matrimoniale (foto n. 18)

La pavimentazione è in piastrelle e le pareti sono tinteggiate, mentre bagno e cucina hanno pareti parzialmente piastrellate.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda è autonomo .

Gli infissi interni sono costituiti da ante in PVC con doppio vetro e quelli esterni sono a persiana in pvc . L'altezza dei vani è di circa m. 2,30 al piano terreno con due vani a 2,15 m, mentre al piano superiore l'altezza è di 2,80 m

### **7.3.2 CONSISTENZA LOCALI ACCESSORI**

L'appartamento è dotato di una corte esterna a livello della porta principale del piano terra che si trova circa 2,5 m sopra la strada di percorrenza

## **7.4 STATO DI CONSERVAZIONE**

### **7.4.1 EDIFICIO**

Non si evidenziano visivamente situazioni pregiudizievoli alla staticità dell'edificio. La manutenzione appare comunque insufficiente

### **7.4.2 INTERNO PT e piano 1°**

Non sono visibili segni di lesioni alla struttura portante, né infiltrazioni in atto.

## **7.5 STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Nel corso del sopralluogo è stato possibile accedere in presenza della Sig. ...., che ha rappresentato di abitare l'immobile. Non sono stati mostrati documenti relativi a locazioni in atto.

## **8. FORMALITÀ GRAVANTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Quanto si evince dalla documentazione ipo-catastale in relazione all'esistenza di formalità, vincoli od 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 vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, è riportato nella scheda riassuntiva di cui in **ALLEGATO SEPARATO A**. In tale scheda sono indicati, se esistenti e rilevabili dagli atti : domande giudiziali e altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso quali oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge.

## **9. FORMALITA' NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

L'esistenza delle formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente sono elencati nella scheda di cui all' **ALLEGATO SEPARATO A**. In tale scheda sono indicati, se esistenti e rilevabili dagli atti : iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

## **10. REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE**

### **10.1 REGOLARITA' EDILIZIA**

La costruzione dell'edificio risale al 1700 circa con successive opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. La più recente opera di manutenzione straordinaria risale a circa 3 anni fa ed ha riguardato una sistemazione di area che è stata oggetto di sanatoria della pratica n. 4255/2013 mediante determinazione dirigenziale del 27-08-2014 del comune di Lavagna.

Gli estremi dell'atto e della cartografia dell'elaborato grafico a firma dell'arch. Merello Benedetto sono annessa in **Allegato 4**.

Il bene risulta soggetto alla tutela dei beni paesaggistici.

Presso l'archivio dei civici uffici non risulta documentata l'abitabilità, trattandosi di costruzione ante legge urbanistica 1934 .

### **10.2 REGOLARITA' CATASTALE**

La planimetria catastale rilasciata dagli uffici del Catasto rispecchia lo stato dei luoghi rilevati nel corso del sopralluogo .

## **11. ALLEGATI**

### **11.1 ALLEGATI INTEGRANTI LA RELAZIONE**

Sono parte integrante della presente relazione d'ufficio i seguenti documenti :

- ALLEGATO 1** Documentazione catastale: visura
- ALLEGATO 2** Documentazione catastale: planimetria
- ALLEGATO 3** Fotografie dell'immobile
- ALLEGATO 4** Documentazione edilizia
- ALLEGATO 5** Certificazione energetica

### **11.2 ALLEGATI SEPARATI**

Sono annessi quali allegati separati :

- ALLEGATO SEPARATO A** Scheda riassuntiva e documentazione ipocatastale
- ALLEGATO SEPARATO B** Attestazione del CTU

Ultimata la presente relazione, il sottoscritto C.T.U. si dichiara a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti in merito a quanto esposto.

Genova, lì 04-I-2016

Il C.T.U.  
*Ing. Aldo Murchio*

## ALLEGATO SEPARATO A

<b>Tribunale di Genova</b>						
<b>Esecuzione Immobiliare</b>	2016/171					
<b>Promossa da</b>	BNL					
<b>Debitore</b>	.....					
<b>Esperto</b>	Ing. Aldo Murchio					
<b>Descrizione immobile</b>	Lotto unico : APPARTAMENTO sito in Genova, Via Prasio, civ. 1 int. 2 piano 1°:					
	N.	Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno	
			4	1396		
	Dati di classamento :					
	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
		A/4	3	6 vani	€ 371,85	
	Proprietà della esecutata L'immobile, come indicato nell'atto notarile di compravendita, confina con: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sud : corte di pertinenza verso la strada</li> <li>• Nord : appartamento del medesimo edificio al piano terra ed al piano 1°</li> <li>• Est : mappale 44 nct</li> <li>• Ovest : corte di pertinenza verso la strada</li> </ul>					
<b>Stato di possesso</b>	Nel corso del sopralluogo è stato possibile accertare che l'immobile risulta abitato dal Sig..... in assenza di contratto di locazione					
<b>Formalità che resteranno a carico dell'acquirente</b>	Non risultano agli atti documentazioni che mostrano formalità a carico dell'acquirente oltre le spese di procedura					
<b>Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate</b>	Per l'immobile oggetto dell'esecuzione gravano nel ventennio anteriore alla data del pignoramento le seguenti formalità pregiudizievoli di cui agli allegati separati della relazione principale (certificazione notarile) del Notaio Angelo Caccetta di Pisa.					
<b>Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica</b>	La consistenza dello stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale agli atti presso gli Uffici del Territorio. Le opere di costruzione dell'immobile sono relative al 1700. L'ultima manutenzione straordinaria è stata sanata IL certificato di agibilità non risulta rubrica presso i civici uffici essendo la costruzione ante 1934					
<b>Spese condominiali preventivate</b>	Non risultano agli atti spese condominiali					
<b>Valore stimato di vendita</b>	<b>La piena proprietà dell'immobile per la quota del 100%, nella attuale consistenza, considerato libero, da porre a base d'asta è stimata in :</b> <b>V<sub>BASE D'ASTA</sub> = € #160.000,00# (Euro centosessantamila/centesimi 0)</b>					

**ALLEGATO SEPARATO B**

**ATTESTAZIONE**

Io sottoscritto Aldo Murchio, nato a Buenos Aires il 05-01-1957, nominato Esperto d'Ufficio per il procedimento di esecuzione immobiliare n. 2015/171 R.G.E. .... / BNL, con la presente

**Attesto**

di aver trasmesso ai soggetti interessati copia della propria relazione peritale redatta nell'ambito del procedimento di cui sopra.

In fede.

6-III-2017

L'esperto d'Ufficio

Ing. Aldo Murchio