

Anno 2016

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

Parti nel procedimento N°. R.E. 88 / 2016 :

	DEBITORE ESCUTATO
	ESECUTANTE
<b>Quota di usufrutto delle due porzioni di appartamento sito nel Comune di Genova Prov. di Ge in Salita superiore della rondinella, civ. 18 int. 12+int. 13+int.14 +cantina</b>	BENI ESPROPRIATI

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

Codice :	EI-119-	Ordinanza di nomina	06-V-16
Documento :	EI-119-REL.docx	Udienza di giuramento	24-V-16
Data :	Genova, li 05-XI-2016	Udienza comparizione :	09-XI-16
Firma :			



## INDICE

<b>1. PREMESSE INTRODUTTIVE .....</b>	<b>4</b>
1.1 INCARICO E QUESITO .....	4
1.2 BREVE CRONISTORIA DELL' ATTIVITA' SVOLTA .....	5
1.3 PARTI IN CAUSA E OGGETTO DELL'ESECUZIONE .....	5
<b>2. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE .....</b>	<b>6</b>
2.1 DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE .....	6
2.2 ATTI MANCANTI O INIDONEI .....	6
<b>3. DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI .....</b>	<b>6</b>
<b>4. STIMA DEI BENI .....</b>	<b>6</b>
4.1 CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILIARI .....	6
4.1.1 PARAMETRI CORRETTIVI DELLA SUPERFICIE .....	7
4.1.2 PARAMETRI CORRETTIVI DEL VALORE UNITARIO.....	9
4.2 METODOLOGIA DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.....	10
<b>5. LOTTO 1 – PORZIONE DI APPARTAMENTO IN SALITA SUPERIORE DELLA RONDINELLA CIV. 18 INT. 13, 14 CON ANNESSO GIARDINO E CANTINA (SEZ. GEA, FOGLIO 94, MAPPALE 514, SUBALTERNO 56) .....</b>	<b>11</b>
5.1 PREZZO DI MERCATO .....	11
5.1.1 COEFFICIENTI CARATTERISTICI DELL' IMMOBILE .....	11
5.1.2 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE .....	13
5.2 DIVISIBILITA' DEL BENE.....	13
5.3 IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	13
5.3.1 DATI CATASTALI .....	13
5.3.2 CONFINI .....	14
5.4 PROVENIENZA E PROPRIETA' .....	14
5.5 DESCRIZIONE DEL BENE .....	14
5.5.1 UBICAZIONE .....	14
5.5.2 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO .....	15
5.5.3 CONSISTENZA .....	15
5.5.3.1 CONSISTENZA APPARTAMENTO INT. 13-14 .....	15
5.5.3.2 CONSISTENZA LOCALI ACCESSORI .....	16
5.6 STATO DI CONSERVAZIONE .....	17
5.6.1 EDIFICIO .....	17
5.6.2 INTERNO 13, 14 .....	17
5.7 STATO DI POSSESSO DEL BENE .....	17
5.8 VINCOLI .....	17
5.9 FORMALITA' GRAVANTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	17
5.10 FORMALITA' NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	17
5.11 REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE .....	18
5.11.1 REGOLARITA' EDILIZIA .....	18
5.11.2 REGOLARITA' CATASTALE .....	18
<b>6. LOTTO 2 – SALITA DELLA RONDINELLA CIV. 18 INT. 12 (SEZ. GEA, FOGLIO 94, MAPPALE 514, CATASTALE 55) .....</b>	<b>18</b>
6.1 PREZZO DI MERCATO .....	18
6.1.1 COEFFICIENTI CARATTERISTICI DELL' IMMOBILE .....	18
6.1.2 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE .....	21
6.2 DIVISIBILITA' DEL BENE.....	21
6.3 IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	21
6.3.1 DATI CATASTALI .....	21
6.3.2 CONFINI .....	22
6.4 PROVENIENZA E PROPRIETA' .....	22
6.5 DESCRIZIONE DEL BENE .....	22
6.5.1 UBICAZIONE .....	22
6.5.2 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO .....	23
6.5.3 CONSISTENZA .....	23
6.5.3.1 CONSISTENZA APPARTAMENTO INT. 12 .....	23
6.5.3.2 CONSISTENZA LOCALI ACCESSORI .....	24



6.6	STATO DI CONSERVAZIONE .....	24
6.6.1	EDIFICIO .....	24
6.6.2	INTERNO 12 .....	24
6.7	STATO DI POSSESSO DEL BENE .....	24
6.8	VINCOLI .....	24
6.9	FORMALITA' GRAVANTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	24
6.10	FORMALITA' NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	25
6.11	REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE .....	25
6.11.1	REGOLARITA' EDILIZIA .....	25
6.11.2	REGOLARITA' CATASTALE .....	25
<b>7.</b>	<b>USUFRUTTO .....</b>	<b>25</b>
<b>8.</b>	<b>ALLEGATI .....</b>	<b>26</b>
8.1	ALLEGATI INTEGRANTI LA RELAZIONE .....	26
8.2	ALLEGATI SEPARATI .....	26
<b>ALLEGATO SEPARATO A .....</b>		<b>27</b>
<b>ALLEGATO SEPARATO B .....</b>		<b>29</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'III.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 agli immobili 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 gli immobili. L'accesso è stato possibile in data 15-07-2016 alla presenza degli esecutati. Nel corso del sopralluogo lo scrivente poteva effettuare i dovuti accertamenti ed i rilievi necessari per la redazione della stima dei beni e dell'attestato di prestazione energetica.

## 1.3 PARTI IN CAUSA E OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Soggetti	Descrizione	Note
ESECUTATI		Usufrutto del 100% delle due porzioni dell'immobile come da atto di compravendita Rep. del Notaio
ESECUTANTE		Patrocinato dall' Avv
INTERVENUTI	Non rilevabile dagli atti	-
IMMOBILE	Quota di usufrutto delle due porzioni di appartamento sito nel Comune di Genova Prov. di Ge in Salita superiore della rondinella, civ. 18 int. 12+int. 13+int.14 +cantina	Le due porzioni dell'immobile sono abitate dai due esecutati e sono comunicanti



## 2. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

### 2.1 DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La **documentazione ipocatastale**, del ventennio relativa al predetto immobile, sotto forma di certificazione notarile, 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 è del **03-02-2016**, con **trascrizione in data 14-03-2016**, 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 agli immobili pignorati è annessa in **Allegato Separato**, mentre gli estratti catastali, consistenti nella visura per immobile e la relativa planimetria, sono annessi negli **Allegati facenti parte integrante della relazione d'ufficio**.

## 3. DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI

Il beni stimandi risultano, allo stato attuale, essere costituiti da due lotti autonomi, così costituiti :

- **lotto 1 : porzione di appartamento in Salita superiore della rondinella civ. 18 int. 13, 14 con annesso giardino e cantina (Sez. GEA, Foglio 94, Mappale 514, subalterno 56)**
- **lotto 2 : porzione di appartamento in Salita superiore della rondinella civ. 18 int. 12 (Sez. GEA, Foglio 94, Mappale 514, catastale 55)**

## 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 atrii.
- coefficiente volumetrico ( $Y_V$ ) 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 :

$$S_c = [(mq S_0 * Contr. \%_{S_0}) * Y_{V_0} * Y_{U_0} * Y_{S_0}] + \left\{ \sum_{n=A1, Ax} [(mq S_n * Contr. \%_n) * Y_{V_n} * Y_{U_n} * Y_{S_n}] \right\}$$

Essendo :

- $n = 0$  l'indice per la superficie coperta dell'appartamento
- $n = A1, \dots, Ax$  l'indice per le aree/volumetrie accessorie .
- "Ax" 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  $\phi$  (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.

## 5. LOTTO 1 - PORZIONE DI APPARTAMENTO IN SALITA SUPERIORE DELLA RONDINELLA CIV. 18 INT. 13, 14 CON ANNESSO GIARDINO E CANTINA (SEZ. GEA, FOGLIO 94, MAPPALE 514, SUBALTERNO 56)

### 5.1 PREZZO DI MERCATO

#### 5.1.1 COEFFICIENTI CARATTERISTICI DELL'IMMOBILE



I parametri valutativi risultano così definiti in base ai valori storici riferiti al 1° semestre 2016 della banca dati OMI relativi ai seguenti data geo referenziati :

**Provincia:** GENOVA - **Comune:** GENOVA - **Fascia/zona:** Semicentrale/MANIN-S.NICOLA-CASTELLETTO TU.A (V.ASSAROTTI-C.SO FIRENZE-V.D.CHIODO-SPIANATA CASTELLETTO) - **Codice zona:** C13 - **Microzona:** 46 - **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili - **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2000	2750	L	5,5	8,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	2050	L	5,2	7,7	L
Abitazioni signorili	Ottimo	3900	5500	L	8,2	12,1	L
Autorimesse	Normale	1500	2200	L	6,6	9,5	L
Box	Normale	2700	4000	L	11,8	17,2	L
Posti auto coperti	Normale	2800	3900	L	11,5	16	L
Posti auto scoperti	Normale	2400	3400	L	9,8	14,3	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 : civile**

⇒ **Valore medio commerciale zonale**  $V_{M,C,Z} \approx 2.000,00 \div 2.750,00$  [€/mq] , da cui si ha che

$$V_{M,C} = \frac{1}{2} * (2.000,00 + 2.750,00) = 2.375,00$$
 [€/mq]

⇒  $\mu_t = -1$  % in relazione al decremento delle quotazioni immobiliari rispetto ai valori di stima utilizzati per il 1° trim. 2016

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

⇒  $\sum_{n=A,E,U} (K_n)/n_{tot} = 0$  % in base ai dati della seguente tabella

Coefficienti	$\Sigma$ sommatoria	valore
coefficienti relativi all'immobile	$K_A = \sum_{n=A1...9}$	0,00 %
coefficienti relativi all'edificio	$K_E = \sum_{n=E1...4}$	15,00 %
coefficienti relativi all'ubicazione	$K_U = \sum_{n=U1...6}$	-15,00 %

COEFFICIENTI Ka,e,u	Intervallo standard da a	VALUTAZIONE SINTETICA	% ATTRIBUITA
<b>Ka</b> <b>UNITA' IMMOBILIARE</b>			
<b>Ka1</b> dimensionale	-20% 0%	dimensionalmente oltre la media dello standard della zona	-10
<b>Ka2</b> esposizione	-10% 20%	prevalentemente a sud est	10
<b>Ka3</b> luminosità	-10% 10%	discreta	5
<b>Ka4</b> affaccio	-40% 40%	no	-10
<b>Ka5</b> accessibilità	-20% 20%	dalla strada	5
<b>Ka6</b> elevazione	-30% 30%	sottostrada	-10
<b>Ka7</b> qualità materiali	-10% 10%	sufficiente	0
<b>Ka8</b> fruibilità	0 15%	giardino e cantina	10
<b>Ka9</b> impiantistica	-5% 5%	non di pregio	0
<b>Ka tot</b>			<b>0</b>
<b>Ke</b> <b>EDIFICIO</b>			
<b>Ke1</b> vetustà		anni 50	-5
<b>Ke2</b> qualità materiali	-15% 5%	standard	0
<b>Ke3</b> riscaldamento	-20% 15%	centralizzato	10
<b>Ke4</b> densità abitativa	-20% 30%	media	5
<b>Ke5</b> influenza ambiente est	-10% 10%	si	5
<b>Ke tot</b>			<b>15</b>
<b>Ku</b> <b>UBICAZIONE</b>			
<b>Ku1</b> trasporto pubblico	-10% 10%	vicino	5
<b>Ku2</b> servizi pubblici	-10% 10%	vicini	10
<b>Ku3</b> parcheggio	-20% 0%	difficile	-10
<b>Ku4</b> rumorosità	-20% 10%	media	-5
<b>Ku5</b> ambientale	-10% 30%	non in prossimità di aree verdi	-5
<b>Ku6</b> viabilità	-5% 5%	accesso difficoltoso	-10
<b>Ku tot</b>			<b>-15</b>

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

$$S_c = \{ [(mq S_0 * 100\%) * Y_{v0} * Y_{u0} * Y_{s0}] + [(mq S_{A1} * 0\%) * Y_{vA1} * Y_{uA1} * Y_{sA1}] + [(mq S_{A2} * 0\%) * Y_{vA2} * Y_{uA2} * Y_{sA2}] \} \approx 217 \text{ mq}$$

Essendo :

Locale/Vano	Tipo di superficie	Estensione (mq)	Contribuzione (%)
Appartamento	$S_0$	192	100
cantina	$S_{A1}$	12	25
giardino	$S_{A2}$	258	8,5

Locale/Vano	Coeff.corr. struttura	Spessore muri > 40cm	Contribuzione (%)
Appartamento	$Y_{S0}$	no	100
cantina	$Y_{SA1}$	no	100

Locale/Vano	Coeff. corr. utilizzabilità	fruibilità	Contribuzione (%)
Appartamento	$Y_{U0}$	si	100
cantina	$Y_{UA1}$	si	100

Locale/Vano	Coeff. corr. volumetrico	Altezza m	Contribuzione (%)
Appartamento	$Y_{V0}$	h = 3,05 m	100
cantina	$Y_{VA1}$	H = 2,80 m	100

⇒ Coefficienti parametrici  $K_J$  calcolati come segue :

Coefficienti	descrizione	valore
$K_D$	Abitato dall'esecutato	1,00
$K_L$	Non produttore di reddito	1,00
$K_V$	Il regime vincolistico incide sulla commerciabilità	1,00
$K_R$	Non si rilevano difformità catastali planimetriche gravi	1,00
$K_P$	Non si rilevano vincoli patrimoniali	0,00
$K_M$	in considerazione dello stato di manutenzione del bene	0,98
$K_{ME}$	in considerazione dello stato di manutenzione dell'involucro edilizio	1,00
mm	$\sim \frac{1}{\text{numero appartamenti}}$ in ‰	-

### 5.1.2 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il prezzo base di mercato dell'immobile, per il 100% della sua consistenza (appartamento + cantina+ giardino), risulta determinato come segue :

$$\begin{aligned}
 V_{CI-100\%} &= \mu_t \cdot \xi_{CE} \cdot V_{MC} \cdot \left[ (1 + \sum_{n=A,E,U} (K_n)/n) \cdot S_C \cdot \prod_{J=D,L,V,R,M} K_J \cdot \left( 1 - [(1 - K_{ME}) \cdot mm \cdot 10^{-3}] \right) \cdot [1 - (K_P \cdot p)] \right] \\
 &= 0,99 \cdot 0,99 \cdot [2,375 \cdot 10^3] \cdot (0,0\%) \cdot 217 \cdot [1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 0,98] \cdot [1,00] \cdot [1,00 - 0] = \\
 &= 0,960 \cdot 2.375,00 \text{ [€/mq]} \cdot 217 \text{ [mq]} = 2.281,00 \text{ [€/mq]} \cdot 217 \text{ [mq]} = \text{€ } 495.000,00
 \end{aligned}$$

**$V_{CI-100\%} = \text{€ } \#495.000,00\#$  (Euro QUATTROCENTONOVANTACINQUE mila / centesimi 0)**

### 5.2 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.

### 5.3 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

#### 5.3.1 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	GEA	94	514	56

➤ Dati di classamento :

Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superf.	Rendita
1		A/2	4	9,5 vani	*Tot=226 m <sup>2</sup>	€ 2.060,66

\* Escluse le aree scoperte = 204 m<sup>2</sup>

➤ Indirizzo : salita superiore della rondinella n. 18 piano S1-S2 interno 14;

INTESTATI :

N	DATI ANAGRAFICI	Dir. e On. reali
1		Usufrutto 100%
2		Nuda proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni
3		Nuda proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni
4		Nuda proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni

In **ALLEGATO 1** viene annessa la “visura storica per immobile” depositata presso gli archivi del Catasto fabbricati dell’Agenzia del Territorio e la planimetria catastale rinvenuta presso gli archivi di questo Ente.

### 5.3.2 CONFINI

La porzione di appartamento posto al secondo piano sottostrada con annesso giardino, come indicato nell’atto di compravendita confina con:

- Restante porzione dell’appartamento
- intercapedine
- muraglione di sostegno al giardino annesso all’int. 17
- giardino di proprietà Pennisi Virginia o suoi aventi causa
- giardino annesso all’int. 15
- appartamento int. 15
- vano ascensore
- vano scala

### 5.4 PROVENIENZA E PROPRIETA’

Per le provenienze si rimanda alla certificazione notarile in cui a pag. 2.

### 5.5 DESCRIZIONE DEL BENE

#### 5.5.1 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 18 di Salita Superiore della Rondinella si trova nella parte superiore della predetta salita ed è accessibile in forma carraia da Corso Carbonara,

I *servizi primari* della zona fanno capo al nucleo urbano del quartiere di castelletto.



I *servizi pubblici* per il collegamento con il centro cittadino si trovano nelle limitrofe arterie di comunicazione principali di cui la più vicina a mare è Corso Carbonara .

### 5.5.2 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 .

L'edificio è un complesso immobiliare a otto piani serviti da ascensore il cui portone principale da direttamente sul marciapiede di salita superiore della rondinella mediante un impalcato. L'edificio si sviluppa al di sopra ed al di sotto dell'ingresso principale . Lo stile architettonico è semplice e lineare della classica costruzione fine anni cinquanta.

### 5.5.3 CONSISTENZA

#### 5.5.3.1 CONSISTENZA APPARTAMENTO INT. 13-14

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

La porta caposcala è in legno ad a singola anta.

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

- Soggiorno a ovest

- Camera a ovest
- servizio igienico
- cameretta
- servizio igienico
- cucina con accesso al giardino
- soggiorno a sud
- camera a sud
- camera a sud
- sala con accessi al giardino
- ingresso

Il giardino circonda il lato sud della casa e data la sua posizione a terrazzo gode di una bella vista sul porto.

La pavimentazione è in parte in piastrelle in parte in graniglia di marmo; le pareti sono in parte tinteggiate ed in parte rivestite con tappezzeria, mentre i servizi igienici hanno pareti parzialmente piastrellate.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato.

La produzione di acqua calda è autonoma mediante tre boiler .

Gli infissi interni sono costituiti da ante in legno con vetri singole quelli esterni sono a persiana in legno. L'altezza dei vani è di circa m. 3,05 in tutto l'appartamento.

#### 5.5.3.2 CONSISTENZA LOCALI ACCESSORI

La cantina si trova al piano inferiore, cui si accede da una scala esterna. La cantina è la n. 14 ed è composta di un singolo vano di forma rettangolare con una apertura verso l'esterno.

Il giardino è rivolto a sud e ad est .





## 5.6 STATO DI CONSERVAZIONE

### 5.6.1 EDIFICIO

Si evidenziano visivamente crepe di vario genere nel locale cantine dovute probabilmente ad assestamenti e, per il controllo della staticità dell'edificio, sono anche stati posizionati vetrini di riscontro .

### 5.6.2 INTERNO 13, 14

Non sono visibili segni di lesioni alla struttura portante contrariamente a quanto rilevato nelle cantine. Si notano varie macchie di umidità e tracce di infiltrazioni al momento non in atto all'interno dell'appartamento.

## 5.7 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Nel corso del sopralluogo è stato possibile accedere in presenza degli esecutati, che vivono nell'unità immobiliare .

## 5.8 VINCOLI

Il bene non è gravato da vincolo monumentale, non essendo di interesse artistico e storico ai sensi del D.L.vo 22-02-2004 n. 42.

## 5.9 FORMALITA' 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.

## 5.10 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.

## 5.11 REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE

### 5.11.1 REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione del caseggiato è avvenuta alla fine degli anni '50 dalal Società Costruzioni Immobiliari su progetto a firma dell'arch. - con progetto presentato il 23-11-1957 e rubricato al n. 1323/57. A seguito dell'approvazione del progetto in data 31.12.1958 co protocollo 3500 . Il decreto di abitabilità è stato rilasciato con il n. 356 in data 15-7-1960.

Come indicato nell'ultimo atto di compravendita per l'immobile nella sua complessiva consistenza era stato rilasciato il provvedimento in sanatoria n. 15586 in data 21-1-1994 ed era stata presentata istanza ex art. 26 legge 47/1985 protocollata in data 6-2-1986 al n. 26052/1986 per l'esecuzione di opere interne.

### 5.11.2 REGOLARITA' CATASTALE

La planimetria catastale rilasciata dagli uffici del Catasto rispecchia lo stato dei luoghi rilevati nel corso del sopralluogo ed in particolare la comunicazione esistente tra le due porzioni di unità immobiliare ovvero tra l'int. 12 e gli interni 13/14.

## 6. LOTTO 2 – SALITA DELLA RONDINELLA CIV. 18 INT. 12 (Sez. GEA, Foglio 94, Mappale 514, catastale 55)

### 6.1 PREZZO DI MERCATO

#### 6.1.1 COEFFICIENTI CARATTERISTICI DELL' IMMOBILE



I parametri valutativi risultano così definiti in base ai valori storici riferiti al 1° semestre 2016 della banca dati OMI relativi ai seguenti data geo referenziati :

**Provincia:** GENOVA - **Comune:** GENOVA

**Fascia/zona:** Semicentrale/MANIN-S.NICOLA-CASTELLETTO TU.A (V.ASSAROTTI-C.SO FIRENZE-V.D.CHIODO-SPIANATA CASTELLETTO)

**Codice zona:** C13 - **Microzona:** 46 - **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili - **Destinazione:** Residenziale

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 civili	Normale	2000	2750	L	5,5	8,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	2050	L	5,2	7,7	L
Abitazioni signorili	Ottimo	3900	5500	L	8,2	12,1	L
Autorimesse	Normale	1500	2200	L	6,6	9,5	L
Box	Normale	2700	4000	L	11,8	17,2	L
Posti auto coperti	Normale	2800	3900	L	11,5	16	L
Posti auto scoperti	Normale	2400	3400	L	9,8	14,3	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 : civile**

⇒ **Valore medio commerciale zonale**  $V_{M,c,z} \approx 2.000,00 + 2.750,00$  [€/mq] , da cui si ha che

$$V_{M,c} = \frac{1}{2} * (2.000,00 + 2.750,00) = 2.375,00 \text{ [€/mq]}$$

⇒  $\mu_t = -1$  % in relazione al decremento delle quotazioni immobiliari rispetto ai valori di stima utilizzati per il 1° trim. 2016

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

⇒  $\sum_{n=A,E,U} (Kn)/n_{tot} = -10$  % 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>				
<b>Ka1</b>	dimensionale	-20%	0%	dimensionalmente al di sotto della media dello standard della zona	-10
<b>Ka2</b>	esposizione	-10%	20%	prevalentemente a nord	-10
<b>Ka3</b>	luminosità	-10%	10%	bassa	-5
<b>Ka4</b>	affaccio	-40%	40%	no	-10
<b>Ka5</b>	accessibilità	-20%	20%	dalla strada	5
<b>Ka6</b>	elevazione	-30%	30%	sottostrada	-10
<b>Ka7</b>	qualità materiali	-10%	10%	sufficiente	0
<b>Ka8</b>	fruibilità	0	15%	giardino e cantina	10
<b>Ka9</b>	impiantistica	-5%	5%	non di pregio	0
<b>Ka tot</b>					<b>-30</b>
<b>Ke</b>	<b>EDIFICIO</b>				
<b>Ke1</b>	vetustà			anni 50	-5
<b>Ke2</b>	qualità materiali	-15%	5%	standard	0
<b>Ke3</b>	riscaldamento	-20%	15%	centralizzato	10
<b>Ke4</b>	densità abitativa	-20%	30%	media	5
<b>Ke5</b>	influenza ambiente est	-10%	10%	si	5
<b>Ke tot</b>					<b>15</b>
<b>Ku</b>	<b>UBICAZIONE</b>				
<b>Ku1</b>	trasporto pubblico	-10%	10%	vicino	5
<b>Ku2</b>	servizi pubblici	-10%	10%	vicini	10
<b>Ku3</b>	parcheggio	-20%	0%	difficile	-10
<b>Ku4</b>	rumorosità	-20%	10%	media	-5
<b>Ku5</b>	ambientale	-10%	30%	non in prossimità di aree verdi	-5
<b>Ku6</b>	visibilità	-5%	5%	accesso difficoltoso	-10
<b>Ku tot</b>					<b>-15</b>

Coefficienti	Σsommatoria	valore
coefficienti relativi all'immobile	$K_A = \sum_{n=1}^9 A_{1...9}$	-30,00 %
coefficienti relativi all'edificio	$K_E = \sum_{n=1}^5 E_{1...4}$	15,00 %
coefficienti relativi all'ubicazione	$K_U = \sum_{n=1}^6 U_{1...6}$	-15,00 %

⇒ Superficie commerciale  $S_C$  calcolata come segue :

$$S_C = \{ [(mq S_0 * 100\%) * Y_{V0} * Y_{U0} * Y_{S0}] + [(mq S_{A1} * 30\%) * Y_{VA1} * Y_{UA1} * Y_{SA1}] + [(mq S_{A2} * 25\%) * Y_{VA2} * Y_{UA2} * Y_{SA2}] \} \approx 56 \text{ mq}$$

Essendo :

Locale/Vano	Tipo di superficie	Estensione (mq)	Contribuzione (%)
Appartamento	$S_0$	56	100
	$S_{A1}$		
	$S_{A2}$		

Locale/Vano	Coeff. corr. struttura	Spessore muri > 40cm	Contribuzione (%)
Appartamento	$Y_{S0}$	NO	100
	$Y_{SA1}$		

Locale/Vano	Coeff. corr. utilizzabilità	fruibilità	Contribuzione (%)
Appartamento	$Y_{U0}$	si	100
	$Y_{UA1}$		

Locale/Vano	Coeff. corr. volumetrico	Altezza m	Contribuzione (%)
Appartamento	$Y_{V0}$	h = 3,05 m	100
	$Y_{VA1}$		

⇒ Coefficienti parametrici  $K_j$  calcolati come segue :

Coefficienti	descrizione	valore
$K_D$	Abitato dai genitori dell'esecutato con usufrutto	1,00
$K_L$	Non produttore di reddito	1,00
$K_V$	Il regime vincolistico non incide sulla commerciabilità	1,00
$K_R$	Non si rilevano difformità catastali planimetriche	1,00
$K_P$	Non si rilevano vincoli patrimoniali	0,00
$K_M$	in considerazione dello stato di manutenzione del bene	0,98
$K_{ME}$	in considerazione dello stato di manutenzione dell'involucro edilizio	1,00
mm	$\sim \frac{1}{\text{numero appartamenti}}$ in %	-

### 6.1.2 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

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

$$V_{CI-100\%} = \mu_t \cdot \xi_{CE} \cdot V_{MC} \cdot [(1 + \sum_{n=A,E,U} (K_n)/n) \cdot S_C \cdot K_J \cdot \prod_{J=D,L,V,R,M} 1 - [(1 - K_{ME})^{mm} \cdot 10^{-3}]] \cdot [1 - (K_P \cdot p)]$$

$$= 0,99 \cdot 0,99 \cdot [2,375 \cdot 10^3] \cdot (-10,0\%) \cdot 56 \cdot [0,85 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 0,98] \cdot [1,00] \cdot [1,00 - 0] =$$

$$= 0,865 \cdot 2.375,00 \text{ [€/mq]} \cdot 56 \text{ [mq]} = 2.053,00 \text{ [€/mq]} \cdot 56 \text{ [mq]} = \text{€ } 115.000,00$$

<b><math>V_{CI-100\%} = \text{€ } \#115.000,00\#</math> (Euro CENTOQUINDICI mila / centesimi 0)</b>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------

### 6.2 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.

### 6.3 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

#### 6.3.1 DATI CATASTALI

A seguito di una ricerca eseguita presso all'Ufficio Tecnico Erariale di Genova, risulta che l'appartamento (e la cantina) è censito come segue :

#### ➤ Dati identificativi :

N.	Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno
1	GEA	94	514	55

#### ➤ Dati di classamento :

Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superf.	Rendita
1		A/2	4	2,5 vani	*Tot=56 m <sup>2</sup>	€ 542,28

\* Escluse le aree scoperte = 56 m<sup>2</sup>

#### ➤ Indirizzo : Salita superiore della rondinella n. 18 piano S2 int. 12 ;

#### INTESTATI :

N	DATI ANAGRAFICI	Dir. e On. reali
1		Usufrutto per 7/8
2		Usufrutto per 7/8
3		Nuda proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni
4		Nuda proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni
5		Nuda proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni

In **ALLEGATO 2** viene annessa la “visura storica per immobile” depositata presso gli archivi del Catasto fabbricati dell’Agenzia del Territorio e la planimetria catastale rinvenuta presso gli archivi di questo Ente.

### 6.3.2 CONFINI

L’appartamento confina con :

- Muri perimetrali
- Intercapedine,
- Restante porzione dell’appartamento interni 12,13,14
- Vano scala
- Proprietà condominiale

### 6.4 PROVENIENZA E PROPRIETA’

Per le provenienze si rimanda alla certificazione notarile in cui a pag. 2.

### 6.5 DESCRIZIONE DEL BENE

#### 6.5.1 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 18 di Salita Superiore della Rondinella si trova nella parte superiore della predetta salita ed è accessibile in forma carraia da Corso Carbonara,

I *servizi primari* della zona fanno capo al nucleo urbano del quartiere di castelletto.



I *servizi pubblici* per il collegamento con il centro cittadino si trovano nelle limitrofe arterie di comunicazione principali di cui la più vicina a mare è Corso Carbonara .

## 6.5.2 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 .

L'edificio è un complesso immobiliare a otto piani serviti da ascensore il cui portone principale da direttamente sul marciapiede di salita superiore della rondinella mediante un impalcato. L'edificio si sviluppa al di sopra ed al di sotto dell'ingresso principale . Lo stile architettonico è semplice e lineare della classica costruzione fine anni cinquanta.

## 6.5.3 CONSISTENZA

### 6.5.3.1 CONSISTENZA APPARTAMENTO INT. 12

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

La porta caposcala è in legno ad a singola anta.

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

- Ingresso
- Servizio igienico
- cucina
- camera a nord

La pavimentazione è in piastrelle e le pareti sono tinteggiate, mentre i servizi igienici e la cucina hanno pareti parzialmente piastrellate.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato mentre la produzione di acqua calda è resa con servizio autonomo .

Gli infissi interni sono costituiti da ante vetrate in legno e quelli esterni sono ad avvolgibile in legno. L'altezza dei vani è di circa m. 3,05 .



### 6.5.3.2 CONSISTENZA LOCALI ACCESSORI

L'appartamento non dispone di vani accessori

## 6.6 STATO DI CONSERVAZIONE

### 6.6.1 EDIFICIO

Si evidenziano visivamente crepe di vario genere nel locale cantine dovute probabilmente ad assestamenti e, per il controllo della staticità dell'edificio, sono anche stati posizionati vetrini di riscontro .

### 6.6.2 INTERNO 12

Non sono visibili segni di lesioni alla struttura portante contrariamente a quanto rilevato nelle cantine. Si notano varie macchie di umidità e tracce di infiltrazioni al momento non in atto all'interno dell'appartamento.

## 6.7 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Nel corso del sopralluogo è stato possibile accedere in presenza degli esecutati, che vivono nell'unità immobiliare .

## 6.8 VINCOLI

Il bene non è gravato da vincolo monumentale, non essendo di interesse artistico e storico ai sensi del D.L.vo 22-02-2004 n. 42.

## 6.9 FORMALITA' 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.





---

## 6.10 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.

## 6.11 REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE

### 6.11.1 REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione del caseggiato è avvenuta alla fine degli anni '50 dalla Società Costruzioni Immobiliari su progetto a firma dell'arch. - con progetto presentato il 23-11-1957 e rubricato al n. 1323/57. A seguito dell'approvazione del progetto in data 31.12.1958 con protocollo 3500 . Il decreto di abitabilità è stato rilasciato con il n. 356 in data 15-7-1960.

Come indicato nell'ultimo atto di compravendita per l'immobile nella sua complessiva consistenza era stato rilasciato il provvedimento in sanatoria n. 15586 in data 21-1-1994 ed era stata presentata istanza ex art. 26 legge 47/1985 protocollata in data 6-2-1986 al n. 26052/1986 per l'esecuzione di opere interne.

### 6.11.2 REGOLARITA' CATASTALE

La planimetria catastale rilasciata dagli uffici del Catasto rispecchia lo stato dei luoghi rilevati nel corso del sopralluogo ed in particolare la comunicazione esistente tra le due porzioni di unità immobiliare ovvero tra l'int. 12 e gli interni 13/14.

---

## 7. USUFRUTTO

Tenendo in considerazione il diritto di accrescimento reciproco di usufrutto vitalizio dei due coniugi, il calcolo attuale della quota viene a computarsi sulla data di nascita della Sig. ra Parodi Luisa (22-03-2016) ovvero sull'età anagrafica di 69 anni.

Dalla seguente tabella emerge che il valore dell'usufrutto è pari al 45% della piena proprietà



Età dell'usufruttuario	Valore Usufrutto abitazione e uso (in percentuale)	Valore nuda proprietà (in percentuale)
da 0 a 20	95	5
da 21 a 30	90	10
da 31 a 40	85	15
da 41 a 45	80	20
da 46 a 50	75	25
da 51 a 53	70	30
da 54 a 56	65	35
da 57 a 60	60	40
da 61 a 63	55	45
da 64 a 66	50	50
da 67 a 69	45	55
da 70 a 72	40	60
da 73 a 75	35	65
da 76 a 78	30	70
da 79 a 82	25	75
da 83 a 86	20	80
da 87 a 92	15	85
da 93 a 99	10	90

Risulta pertanto quanto segue :

lotto	immobile	Stima proprietà 100%	Usufrutto 45%
1	Salita della Rondinella, 18 int. 13/14	495.000,00	222.750,00
2	Salita della Rondinella, 18 int. 12	115.000,00	51.750,00

## 8. ALLEGATI

### 8.1 ALLEGATI INTEGRANTI LA RELAZIONE

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

- ALLEGATO 1** Documentazione catastale: visura+ planimetria  
**ALLEGATO 2** Documentazione catastale: visura+ planimetria  
**ALLEGATO 3** Fotografie dell'immobile  
**ALLEGATO 4** Certificazione energetica non prodotta essendo già disponibile nell'ultimo atto di compravendita  
**ALLEGATO 5** Ultimo atto compravendita

### 8.2 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 05-XI-2016

Il C.T.U.  
Ing. Aldo Murchio

## ALLEGATO SEPARATO A

<b>Tribunale di Genova</b>						
<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>2015/88 - lotto 1</b>					
<b>Promossa da</b>						
<b>Debitore</b>						
<b>Esperto</b>	Ing. Aldo Murchio					
<b>Descrizione immobile</b>	Lotto 1 :Porzione di APPARTAMENTO sito in Genova, Salita Superiore della rondinella, 18 int. 13 e 14 comprensivo di giardino e cantina					
	N.	Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno	
	1	GEA	94	514	56	
	Dati di classamento :					
	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	S <sub>t</sub> /S <sub>c</sub> m <sup>2</sup>
1°		A/2	4	9,5 vani	226/204	€ 2.060,66
	Proprietà (usufrutto 100%) (nuda proprietà ciascuno per 1/3 in regime di separazione dei beni) L'immobile confina con: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Restante porzione dell'appartamento</li> <li>• intercapedine</li> <li>• muraglione di sostegno al giardino annesso all'int. 17</li> <li>• giardino di proprietà Pennisi Virginia o suoi aventi causa</li> <li>• giardino annesso all'int. 15</li> <li>• appartamento int. 15</li> <li>• vano ascensore</li> <li>• vano scala</li> </ul>					
<b>Stato di possesso</b>	Nel corso del sopralluogo è stato possibile accertare che l'immobile risulta abitato dagli eseguiti.					
<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 e le spese condominiali					
<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): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbale di pignoramento immobiliare trascritto al RP 4945 in data 14-03-2016 a favore di, gravante l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare</li> </ul>					
<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 ristrutturazione interna sono state comunicate ai civici uffici ed è stata ottenuta la sanatoria per gli abusi edilizi . E' stato rilasciato il decreto di abitabilità N.356 in data 15-7-1960					
<b>Spese condominiali preventivate</b>	Le spese condominiali annuali previste sono stimate in circa 2.500 – 3.000 euro					
<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 style="text-align: center;">V<sub>BASE D'ASTA-proprietà 100%</sub> = € #495.000,00#</b> <b style="text-align: center;">(Euro QUATTROCENTONOVANTACINQUE mila/centesimi 0)</b> <b>L'usufrutto dell' immobile per la quota del 100%, nella attuale consistenza, da porre a base d'asta è stimata in :</b> <b style="text-align: center;">V<sub>BASE D'ASTA-usufrutto 100%</sub> = € #222.750,00#</b> <b style="text-align: center;">(Euro DUECENTOVENTIDUEMILA mila SETTECENTOCINQUANTA/centesimi 0)</b>					



<b>Tribunale di Genova</b>						
<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>2015/88 - lotto 2</b>					
<b>Promossa da</b>						
<b>Debitore</b>						
<b>Esperto</b>	Ing. Aldo Murchio					
<b>Descrizione immobile</b>	Lotto 2 :Porzione di APPARTAMENTO sito in Genova, Salita Superiore della rondinella, 18 int. 12					
	N.	Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno	
	1	GEA	94	514	55	
	Dati di classamento :					
	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	S <sub>t</sub> /S <sub>c</sub> m <sup>2</sup>
1°		A/2	4	2,5 vani	56	€ 542,28
	Proprietà (usufrutto 7/8) (nuda proprietà ciascuno per 1/3 in regime di separazione dei beni) L'immobile confina con: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Muri perimetrali</li> <li>• intercapedine</li> <li>• Restante porzione dell'appartamento</li> <li>• vano scala</li> <li>• proprietà condominiale</li> </ul>					
<b>Stato di possesso</b>	Nel corso del sopralluogo è stato possibile accertare che l'immobile risulta abitato dagli esecutati.					
<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 e le spese condominiali					
<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): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbale di pignoramento immobiliare trascritto al RP 4945 in data 14-03-2016 a favore di gravante l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare</li> </ul>					
<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 ristrutturazione interna sono state comunicate ai civici uffici ed è stata ottenuta la sanatoria per gli abusi edilizi . E' stato rilasciato il decreto di abitabilità N.356 in data 15-7-1960					
<b>Spese condominiali preventivate</b>	Le spese condominiali annuali previste sono stimate in circa 500 – 600 euro					
<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> $V_{BASE\ D'ASTA-proprietà\ 100\%} = \text{€ } \#115.000,00\#$ <b>(Euro CENTOQUINDICI mila/centesimi 0)</b> <b>L'usufrutto dell' immobile per la quota del 100%, nella attuale consistenza, da porre a base d'asta è stimata in :</b> $V_{BASE\ D'ASTA-usufrutto\ 100\%} = \text{€ } \#51.750,00\#$ <b>(Euro CINQUANTUNO mila SETTECENTOCINQUANTA/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. 2016/88 R.G.E. , 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.

07-XI-2016

L'esperto d'Ufficio

Ing. Aldo Murchio

