

Anno 2014

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
Ill.mo Sig. G.E. Dott. **DAVINI**Parti nel procedimento N°. *R.E.* 223 / 2014 :

	DEBITORE ESCUTATO
<b>UNICREDIT spa</b>	ESECUTANTE
Appartamento sito in Comune di Genova Prov. di Ge, Via Daneo, civ. 18 - int. A - Piano Terra	BENI ESPROPRIATI

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

Codice :		Ordinanza di nomina	22-07-14
Documento :	EI-104-REL.doc	Conferimento incarico	17-09-14
Data :	Genova, il 12-XII-2014	Udienza comparizione :	17-12-14
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 .....	5
<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 PARAMETRI CORRETTIVI DELLA SUPERFICIE.....	6
4.1.2 PARAMETRI CORRETTIVI DEL VALORE UNITARIO.....	8
4.2 METODOLOGIA DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.....	9
4.3 PREZZO DI MERCATO .....	10
4.3.1 COEFFICIENTI CARATTERISTICI DELL' IMMOBILE.....	10
4.3.2 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE .....	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 CONSISTENZA APPARTAMENTO INT. 3.....	15
7.3.2 CONSISTENZA LOCALI ACESSORI.....	16
7.4 STATO DI CONSERVAZIONE.....	16
7.4.1 EDIFICIO.....	16
7.4.2 INTERNO 3.....	16
<b>8. STATO DI POSSESSO DEL BENE</b> .....	<b>16</b>
<b>9. FORMALITA' GRAVANTI A CARICO DELL' ACQUIRENTE</b> .....	<b>16</b>
<b>10. FORMALITA' NON OPPONIBILI ALL' ACQUIRENTE</b> .....	<b>16</b>
<b>11. REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE</b> .....	<b>17</b>
11.1 REGOLARITA' EDILIZIA .....	17
11.2 REGOLARITA' CATASTALE.....	17
<b>12. ALLEGATI</b> .....	<b>17</b>
12.1 ALLEGATI INTEGRANTI LA RELAZIONE.....	17
12.2 ALLEGATI SEPARATI.....	17
<b>ALLEGATO SEPARATO A</b> .....	<b>18</b>
<b>ALLEGATO SEPARATO B</b> .....	<b>19</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 cpc, segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;
- b) Provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali ; 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 emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia,
- c) Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi :
  1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali;
  2. una sommaria descrizione del bene;
  3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
  4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da

contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa e ,in caso di riscontrate irregolarità, specificando il costo della loro eliminazione se possibile.
7. Redigere la certificazione 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**

In data 17-09-2014 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 lo scrivente 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'immobile è stato visionato a fine novembre 2014. Nel corso del sopralluogo, in presenza della sig. \_\_\_\_\_ della moglie – attuali conduttori dell'immobile in argomento- lo scrivente poteva effettuare i dovuti accertamenti ed i rilievi necessari per la redazione della stima del bene e dell'attestato di certificazione energetica.

### 1.3 PARTI IN CAUSA E OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Soggetti	Descrizione	Note
ESECUTATI		Proprietario di ½ indiviso in comunione legale Proprietario di ½ indiviso in comunione legale
ESECUTANTE	Unicredit SpA	Patrocinato dallo Studio Avv. Piana Manca del Foro di Genova
INTERVENUTO	Non noto	-
IMMOBILE	Appartamento sito in Genova Provincia di Genova, Via Daneo, 18 , int. A - PT	Immobile occupato da conduttori con contratto di locazione registrato

## 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** e elencata nella "**scheda riassuntiva**". La data dell'atto esecutivo relativo al verbale di pignoramento degli immobili è del **24-03-2014**, con **trascrizione in data 14-04-2014**, 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 e nella visura storica per immobile, 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 costituita da vani contigui al piano terzo, 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 poggioni, 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  $S_{com}$ , 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	
Tipo di superficie	contribuzione
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 %

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 ( $Y_{V_n}$ ) 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:

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

avendo:

- $n = 0$  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>5</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

	Con ascensore	Senza ascensore
Piano		
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  $K_A, K_E, K_U$  (attribuendo un valore numerico ai sopraccitati coefficienti al caso in esame, per la valutazione di merito)
- ⇒ 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:

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

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 1° semestre 2013 della banca dati OMI relativi ai seguenti data georeferenziati :

- ➔ Fascia : semicentrale Marassi
- ➔ Ambito stradale : Quezzi-Fereggiano (v.daneo-v.fereggiano-v.fontanarossa-largo merlo-v.bigà)
- ➔ Zona : d 01
- ➔ Microzona catastale :73
- ➔ Tipologia prevalente : abitazioni tipo economico
- ➔ 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)	Max
			Min	Max			
Min	Max	Min	Max			7	L
Abitazioni civili	NORMALE	1550	2300	L	5,1	6,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1900	L	4,6	6,1	L
Autorimesse	NORMALE	950	1350	L	4,3	11,3	L
Box	NORMALE	1800	2550	L	7,6	11,8	L
Posti auto coperti	NORMALE	1700	2400	L	8,1	10	L

In ragione della suddivisione OMI si focalizza la identificazione del valore della localizzazione dell'immobile in argomento

ZONA : QUEZZI FEREGGIANO					
Via Daneo - Fereggiano					
TIPOLOGIA	POPOLARE		CIVILE		SIGNORILE
INDICE QUALITA'	da	a	da	a	da a
Ottimo	€ 1.700,00	€ 1.900,00	€ 2.150,00	€ 2.300,00	
Buono	€ 1.500,00	€ 1.700,00	€ 1.800,00	€ 2.150,00	
Mediocre	€ 1.300,00	€ 1.500,00	€ 1.550,00	€ 1.800,00	

  

INDICE QUALITA'	
Ottimo *	Intero e rifinito a regola d'arte con parti costruite nuove o rinnovate.
Buono **	Intero rinnovato e parti costruite da rifare, rinnovate, oppure intese ad essere rinnovate da tempo.
Mediocre ***	Intero ed inteso da rifare.

  

TIPOLOGIA	
POPOLARE	Intero e materiali economici, senza decorazioni, senza rifiniture.
CIVILE	Intero e materiali di buona scelta e soluzioni costruttive di buona architettura.
SIGNORILE	Intero e materiali di ottima scelta e soluzioni architettoniche di pregio: due o più vani, parti costruite nuove.

  

*	Costo reale o ristrutturati
**	Costo in base agli studi
***	Costo da ristrutturare

Estraendo i dati dalla seguente tabella per i locali di tipo popolare - mediocre e ricavando gli altri coefficienti valutativi in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile (vedi anche tabella sottostante) in argomento si ha :

COEFFICIENTI K <sub>A,E,U</sub>	Intervallo standard		VALUTAZIONE SINTETICA	% ATTRIBUITA
	da	a		
<b>K<sub>A</sub></b> UNITA' IMMOBILIARE				
K <sub>A1</sub> dimensionale	-20%	0%	dimensionalmente superiore allo standard della zona	-5
K <sub>A2</sub> esposizione	-10%	20%	nord - sud	0
K <sub>A3</sub> luminosità	-10%	10%	media	5
K <sub>A4</sub> affaccio	-40%	40%	a sud con vista sopra altri edifici	5
K <sub>A5</sub> accessibilità	-20%	20%	dalla via Emery e dalla via Robino	5
K <sub>A6</sub> elevazione	-30%	30%	pi	5
K <sub>A7</sub> qualità materiali	-10%	10%	discreta	5
K <sub>A8</sub> finitura	0	15%	non sono presenti accessori oltre i poggiali	0
K <sub>A9</sub> impiantistica	-5%	5%	standard	0
<b>K<sub>A</sub> tot</b>				<b>25</b>
<b>K<sub>E</sub></b> EDIFICIO				
K <sub>E1</sub> vetustà			costruzione inizio anni 60	-10
K <sub>E2</sub> qualità materiali	-15%	5%	media	5
K <sub>E3</sub> riscaldamento	-10%	15%	centralizzato	0
K <sub>E4</sub> densità abitativa	-20%	30%	medio alta	-10
K <sub>E5</sub> influenza ambiente est.	-10%	10%	no	0
<b>K<sub>E</sub> tot</b>				<b>-15</b>
<b>K<sub>U</sub></b> UBICAZIONE				
K <sub>U1</sub> trasporto pubblico	-10%	10%	non immediatamente vicino	-5
K <sub>U2</sub> servizi pubblici	-10%	10%	parzialmente vicini	-5
K <sub>U3</sub> parcheggio	-20%	0%	in quota parte riservato al civ. 40	-5
K <sub>U4</sub> rumorosità	-20%	10%	assente	5
K <sub>U5</sub> ambientale	-10%	30%	in prossimità di aree verdi	5
K <sub>U6</sub> viabilità	-5%	5%	unica via di accesso da via Braconeri	-5
<b>K<sub>U</sub> tot</b>				<b>-10</b>

- ⇒ Valore medio commerciale zonale  $V_{M,C,Z} \approx 1.300,00 + 1.500,00$  [€/mq], da cui si ha che  $V_{M,C} = \frac{1}{2} * (1.300,00 + 1.500,00) = 1.400,00$  [€/mq]
- ⇒  $\mu_1 = -5\%$  in relazione al decremento delle quotazioni immobiliari rispetto ai valori di stima utilizzati
- ⇒  $\xi_{CE} = 0,95$  in relazione al classamento energetico dell'immobile
- ⇒  $\Sigma_{n=A,E,U} (K_n)/n_{tot} = -12,0\%$  in base ai dati della seguente tabella :

Coefficienti	$\Sigma$ sommatoria	valore
coefficienti relativi all'immobile	$K_A = \Sigma_{n=A1...9}$	0,00 %
coefficienti relativi all'edificio	$K_E = \Sigma_{n=E1...4}$	- 15,00 %
coefficienti relativi all'ubicazione	$K_U = \Sigma_{n=U1...6}$	- 20,00 %

- ⇒ Superficie commerciale  $S_C$  calcolata come segue :

$$S_C = \{ [(mq S_A \cdot 100\%) \cdot Y_{V0} \cdot Y_{U0} \cdot Y_{S0}] + [(mq S_{A1} \cdot 5\%) \cdot Y_{VA1} \cdot Y_{UA1} \cdot Y_{SA1}] \} = 69 \text{ mq}$$

Essendo :

Locale/Vano	Tipo di superficie	Estensione (mq)	Contribuzione (%)
Appartamento	S <sub>D</sub>	67	100
Distacco	S <sub>A1</sub>	40	5

Locale/Vano	Coeff. corr. struttura	Spessore muri < 40cm	Contribuzione (%)
Appartamento	Y <sub>S0</sub>	si	100
Distacco	Y <sub>SA1</sub>	-	-

Locale/Vano	Coeff. corr. utilizzabilità	fruibilità	Contribuzione (%)
Appartamento	Y <sub>U0</sub>	si	100
Distacco	Y <sub>UA1</sub>	-	100

Locale/Vano	Coeff. corr. volumetrico	Altezza m	Contribuzione (%)
Appartamento	Y <sub>V0</sub>	h = 3,00 m	100
Distacco	Y <sub>VA1</sub>	-	-

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

Coefficienti	descrizione	valore
K <sub>D</sub>	Abitato dagli attuali conduttori con contratto di locazione registrato	0,80
K <sub>L</sub>	Produttore di reddito	1,05
K <sub>V</sub>	il regime vincolistico non incide sulla commerciabilità	1,00
K <sub>R</sub>	si rilevano lievi difformità catastali planimetriche	0,995
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	1,00
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 :

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

$$= 0,95 \cdot 0,95 \cdot \{ [1,4 \cdot 10^3] \cdot (-12,0\%) \cdot 69 \} \cdot [0,80 \cdot 1,05 \cdot 1,00 \cdot 0,995 \cdot 1,00] \cdot [1,00] \cdot [1,00 - 0]$$

$$V_{CI} = \text{€ } \#71.000,00\# \text{ (Euro settantunomila / centesimi 0)}$$

#### 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 nella sezione di Genova del Comune di Genova in Provincia di Genova:

#### ➤ Dati identificativi :

N.	Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno
1	GED	35	766 767	1

#### ➤ Dati di classamento :

Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
1		A/3	2	3 vani	€ 364,10

#### ➤ Indirizzo : Via Giovanni Daneo, n. 18 – piano T– int. A;

#### INTESTATI :

N	DATI ANAGRAFICI	Dir. e On. reali
1		Proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni
2		Proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni

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

### 6.2 CONFINI

L'immobile, come indicato nell'atto notarile di compravendita, confina con:

"muri perimetrali su distacco verso Via Portazza, locale condominiale, vano ascensore scala A, vano scala A, appartamento B, muri perimetrali su distacco verso terreno di proprietà  
 \_\_\_\_\_  
 /o aventi causa".

### 6.3 PROVENIENZA E PROPRIETA'

Dalle antecedente patrimoniali, indicate nella Certificazione Notarile, risulta che l'immobile sia pervenuto agli esecutati in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Porcile in data 08-06-2007 dalla sig. ra \_\_\_\_\_

A quest'ultima il bene era pervenuto per atto del notaio Ridella in data 12-07-2000 a seguito di compravendita da

lo deteneva per la quota di  $\frac{1}{2}$  in forza di atto di acquisto gravato di usufrutto in favore di e per  $\frac{1}{2}$  in forza di atto di acquisto dalla compravendita a rogito notaio F. Felis di Genova in data 12-03-1993. Il citato diritto di usufrutto veniva estinto in data 25-11-1992.

## 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 di seguito evidenziando con un circolo rosso l'edificio in argomento.



**SCALA 1 : 5.000**

Il civico 18 di Via Giovanni Daneo fa parte di un edificio a due corpi di fabbrica. La costruzione si trova in prossimità del viadotto autostradale che lo sovrasta in direzione nord (foto n. 2 Allegato 3).

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

I servizi pubblici per il collegamento con il centro cittadino si trovano nella via di comunicazione principale, costituita da Via

Daneo e via Pinetti.

### 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.

IL complesso immobiliare realizzato in cemento armato all'inizio agli anni 60 (foto n. 1) è costituito da 9 piani fuori terra oltre il piano terreno . L'atrio ( foto n. 6) è semplice ed essenziale e distribuisce su due vani scala (foto 7, 8). L'edificio è dotato di due ascensori per servire i gli appartamenti dei due corpi di fabbrica . All'esterno si trova un'area di accesso ed un'area di parcheggio privata con posti auto assegnati, delimitati e numerati ( foto 3, 4, 5, 6).

### **7.3 CONSISTENZA**

#### **7.3.1 CONSISTENZA APPARTAMENTO INT. A - PT**

Al piano terra del civ. 18 di via Daneo è ubicato l'int. A nel vano sala a sinistra.

La porta caposcala (foto n. 9) è in legno ad una anta e mezzo.

La disposizione interna dei vani è la seguente:

- ingresso (foto n. 10)
- corridolo disimpegno (foto n. 11)
- cucina (foto 12-14-15)
- camera a sud (foto n. 13)
- distacco giardino (foto n. 16, 17, 18, 19, 20)
- servizio igienico (foto n. 21, 22)
- camera a nord (foto 23)

la pavimentazione è in piastrelle e le pareti sono tinteggiate, mentre bagno ha pareti parzialmente piastrellate.

L'impianto di riscaldamento è ad elementi radianti centralizzato con acqua calda sanitaria di produzione autonoma mediante calderina installata in cucina.

Gli infissi esterni sono costituiti da avvolgibili in plastica e le finestre sono in alluminio.

L'altezza dei vani è di circa m. 3,00

### 7.3.2 CONSISTENZA LOCALI ACCESSORI

L'appartamento non è dotato di locali accessori fatta eccezione del distacco posto ad angolo in direzione nord ed ovest.

### 7.4 STATO DI CONSERVAZIONE

#### 7.4.1 EDIFICIO

Non si evidenziano visivamente situazioni pregiudizievoli alla staticità dell'edificio. Si nota che sono in atto ponteggi per consentire attività di manutenzione sugli esterni.

#### 7.4.2 INTERNO A

Non sono visibili segni di lesioni alla struttura portante, né evidenti tracce di infiltrazioni. Lo stato manutentivo appare discreto.

### 8. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Nel corso del sopralluogo è stato possibile accedere in presenza dei sigg. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ e sua moglie che conducono l'unità immobiliare in forza di contratto di locazione ( vedi Allegato 4 ) avente durata di 3 anni e precisamente dal 1-1-2013 al 31-12-2015 con la Sig. ra \_\_\_\_\_ registrato in data 4-1-2013 al n. 153.

### 9. FORMALITA' GRAVANTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Quanto si evince dalla documentazione ipocatastale 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.

### 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.

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

### **11.1 REGOLARITA' EDILIZIA**

Le opere di costruzione dell'edificio hanno avuto luogo, ad opera della Società Mauretta in base al progetto redatto dall'arch. Badano e Gabrielli presentato in data 11-12-1962 al n. di protocollo 24837 rubricato al n. 9903/62. A seguito del parere positivo espresso dalla commissione edilizia del 4-1-1963 è stata rilasciata la concessione edilizia n.1.140 in data 10-4-1963.

Il decreto di abitabilità è stato rilasciato in data 18-08-1966 al n. 272.

### **11.2 REGOLARITA' CATASTALE**

La planimetria catastale rilasciata dagli uffici del Catasto non rispecchia lo stato dei luoghi rilevati nel corso del sopralluogo. Le difformità rilevate costituiscono solo la diversa disposizione delle tramezze interne che sono state spostate per distribuire differentemente le volumetrie interne, ai fini della realizzazione di una camera a sud.

## **12. ALLEGATI**

### **12.1 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** Contratto di locazione
- ALLEGATO 5** Certificazione energetica

### **12.2 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, li 12-XII-2014

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

## ALLEGATO SEPARATO A

Tribunale di Genova						
Esecuzione Immobiliare	2014/223					
Promossa da	UNICREDIT SPA					
Debitore						
Esperto	Ing. Aldo Murchio					
Descrizione immobile	Lotto unico : APPARTAMENTO sito in Genova, Distacco Via Daneo civ. 18 int.A - PT:					
	N.	Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno	
	1	GED	35	766 767	1	
	Dati di classamento :					
Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Rendita	
1		A/3	2	3 vani	€ 364,10	
Proprietà degli esecutati al 100% rispettivamente per 1/3 in comunione legale dei beni L'immobile, come indicato nell'atto notarile di compravendita, confina con: "muri perimetrali su distacco verso Via Portazza, locale condominiale, vano ascensore scala A, vano scala A, appartamento B, muri perimetrali su distacco verso terreno di proprietà s/o aventi causa".						
Stato di possesso	Nel corso del sopralluogo è stato possibile accertare che l'immobile risulta abitato dagli attuali conduttori dotati di contratto di locazione registrato (Allegato 4)					
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	Non risultano agli atti documentazioni che mostrano formalità a carico dell'acquirente oltre le spese di procedura e le spese condominiali					
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	<p>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):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbale di pignoramento immobiliare trascritto al RP 6775 in data 14-04-2014 a favore di Unicredit spa contro gli esecutati per la quota del 100% di proprietà dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare</li> <li>• Ipoteca giudiziale iscritta in data 02-08-2012 – RP 2907 a favore di condominio Via Daneo 18 per la quota del 100% di proprietà dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare in forza di decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Genova del 27-04-2012.</li> <li>• Ipoteca volontaria iscritta in data 18-06-2007 – RP 7453 in favore di Banca per la Casa spa a carico degli esecutati per euro 300,00 a garanzia del debito di euro 150.000,00 contratto per mutuo</li> </ul>					
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	<p>La consistenza dello stato dei luoghi è lievemente difforme alla planimetria catastale agli atti presso gli Uffici del Territorio, a causa di spostamento di tramezze interne La concessione edilizia risulta rilasciata al n. 1.140 in data 10-4-1963. Il decreto di abitabilità è stato rilasciato in data 18-08-1966 al n. 272.</p>					
Valore stimato	<p><b>La piena proprietà dell' immobile per la quota del 100%, nella attuale consistenza, in considerazione dello stato di occupazione in presenza di contratto di locazione registrato, da porre a base d'asta è stimata in :</b></p> <p style="text-align: center;"><b>V<sub>BASE D'ASTA</sub> = € #71.000,00#</b></p> <p style="text-align: center;">(Euro settantunomila / centesimi 0)</p>					

**ATTESTAZIONE**

Io sottoscritto Aldo Murchio, nato a Buenos Aires il 05-01-1957, nominato Esperto d'Ufficio per il procedimento di esecuzione immobiliare n. 2014/223 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.

15-XII-2014

L'esperto d'Ufficio  
Ing. Aldo Murchio