

Anno 2017

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

Parti nel procedimento N°. **R.E. 289 / 2017** riunite alla **R.E. 483/2017** :

	DEBITORE ESCUTATO
	ESECUTANTE
Beni siti in Comune di Genova Prov. di Genova, Via Pinetti civ. 82 int. 8 piano 2° Scala Sinistra	BENI ESPROPRIATI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
per la stima di beni immobili

Codice :		Ordinanza di nomina	11-VII-17
Documento :	EI-122-REL.docx	Udienza di giuramento	19-VII-17
Data :	Genova, il 18-IX-2017	Udienza comparizione :	18-X-17
Firma :			



INDICE

1. PREMESSE INTRODUTTIVE	3
1.1 INCARICO E QUESITO.....	3
1.2 BREVE CRONISTORIA DELL' ATTIVITA' SVOLTA.....	4
1.3 PARTI IN CAUSA E OGGETTO DELL'ESECUZIONE.....	4
2. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	5
2.1 DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE.....	5
2.2 ATTI MANCANTI O INIDONEI.....	5
3. DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI	5
4. STIMA DEI BENI	5
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.....	7
4.2 METODOLOGIA DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.....	8
4.3 PREZZO DI MERCATO.....	10
4.3.1 COEFFICIENTI CARATTERISTICI DELL' IMMOBILE.....	10
4.3.2 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....	12
5. DIVISIBILITA' DEL BENE	12
6. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	13
6.1 DATI CATASTALI.....	13
6.2 CONFINI.....	13
6.3 PROVENIENZA E PROPRIETA'.....	13
7. DESCRIZIONE DEL BENE	14
7.1 UBICAZIONE.....	14
7.2 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO.....	14
7.3 CONSISTENZA.....	15
7.3.1 CONSISTENZA APPARTAMENTO INT. 8 P 2° SCALA SX.....	15
7.4 STATO DI CONSERVAZIONE.....	16
7.4.1 EDIFICIO.....	16
7.4.2 APPARTAMENTO INT. 8 PIANO 2 SCALA SX.....	16
7.5 STATO DI POSSESSO DEL BENE.....	16
8. FORMALITA' GRAVANTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	16
9. FORMALITA' NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	17
10. REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE	17
10.1 REGOLARITA' EDILIZIA.....	17
10.2 REGOLARITA' CATASTALE.....	17
11. ALLEGATI	17
11.1 ALLEGATI INTEGRANTI LA RELAZIONE.....	17
11.2 ALLEGATI SEPARATI.....	17
ALLEGATO SEPARATO A	18
ALLEGATO SEPARATO B	19



1. PREMESSE INTRODUTTIVE

1.1 INCARICO E QUESITO

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

a) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

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

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

b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

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

2. una sommaria descrizione del bene;

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

4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,;

- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia



stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

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

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

d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

1.2 BREVE CRONISTORIA DELL' ATTIVITA' SVOLTA

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

1.3 PARTI IN CAUSA E OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Soggetti	Descrizione	Note
ESECUTATI		Proprietaria de 100% dell'immobile
ESECUTANTE		Patrocinato dall' Avv. Bach de foro di Genova
INTERVENUTI	Non rilevabile dagli atti	-
IMMOBILE	Beni siti in Genova Provincia di Genova, Via Pinetti, 82/8 – piano 2°	Immobile abitato dalla esecutata e dalla madre



2. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

2.1 DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La **documentazione ipocatastale**, sotto forma di relazione notarile, del ventennio relativa al predetto immobile viene annessa alla presente relazione nel fascicolo degli **ALLEGATI SEPARATI** ed elencata nella "**scheda riassuntiva**". La data dell'atto esecutivo relativo al verbale di pignoramento degli immobili è il 7-4-17, la **trascrizione** è avvenuta in data **1-6-2017** e pertanto da tale data decorre il ventennio per l'accertamento delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.

2.2 ATTI MANCANTI O INIDONEI

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

La certificazione notarile delle trascrizioni e delle iscrizioni relative all'immobile pignorato è annessa in **Allegato Separato**, mentre gli estratti catastali, consistenti nella visura per immobile e la relativa planimetria, sono annessi in **Allegato 1 e 2**.

3. DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI

Il bene stimando risulta, allo stato attuale, essere costituito da un unico lotto autonomo. L'immobile è infatti costituito da una unica unità immobiliare articolata in vani contigui **disposti su un unico piano, con un unico accesso**. 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 poggioli, 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 %

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

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



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

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

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

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

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

La seguente formula esprime matematicamente l'algoritmo :

$$S_c = [(mq S_0 * Contr. \%_{S_0}) * Y_{v0} * Y_{u0} * Y_{s0}] + \left\{ \sum_{n=A1, Ax} [(mq S_n * Contr. \%_n) * Y_{v_n} * Y_{u_n} * Y_{s_n}] \right\}$$

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 ₁), esposizione (Ka ₂), luminosità (Ka ₃), affaccio (Ka ₄), accessibilità (Ka ₅), elevazione (Ka ₆), qualità materiali, manufatti, impianti (Ka ₇), fruibilità (Ka ₈)
Edificio	Ke	Vetustà (Ke ₁), qualità materiali, impianti, strutture (Ke ₂), riscaldamento (Ke ₃), densità abitativa (Ke ₄)
Ubicazione	Ku	Trasporto pubblico (Ku ₁), servizi pubblici (Ku ₂), parcheggio (Ku ₃), rumorosità (Ku ₄), ambientale (Ka ₅), viabilità (Ku ₆)

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 : oggiomo 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 $V_{M,CZ}$ [€/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)
- ⇒ μ_t = coefficiente di adeguamento dei valori di mercato rispetto alle vendite dell'ultimo semestre disponibile
- ⇒ ξ_{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 :

$$V_{C,I} = \mu_t \cdot \xi_{CE} \cdot V_{M,CZ} \cdot [(1 + n^{-1} \cdot \sum_{A,E,U} (K_n)) \cdot S_c \cdot K_J \{ [J=0,L,V,R,M] \cdot \{ 1 - [(K_{ME}) \cdot m_m] \} \cdot [1 - (K_P \cdot p)]$$

essendo :

K_0 il coefficiente di disponibilità (libero, locato con contratto, occupato,...)

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

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

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

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

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

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



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

4.3 PREZZO DI MERCATO

4.3.1 COEFFICIENTI CARATTERISTICI DELL'IMMOBILE



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

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona:

Periferica/QUEZZI-FEREGGIANO FV.M (V.DANEO-V.FEREGGIANO-V.FONTANA ROSSA-LARGO MERLO-V.BIGA)

Codice zona: D01

Microzona: 73

Tipologia prevalente: Abitazioni di 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)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1550	2300	L	5,1	7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1400	L	4,4	6,5	L
Autorimesse	Normale	950	1350	L	4,3	6,1	L
Box	Normale	1650	2450	L	7,4	11	L
Posti auto coperti	Normale	1550	2250	L	7,4	11	L
Posti auto scoperti	Normale	1400	2050	L	6,9	10	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 : abitazioni tipo economico

- ⇒ **Valore medio commerciale zonale $V_{M,C,Z} \approx 950,00 + 1.400,00$ [€/mq]** , da cui si ha che **$V_{M,C,min} 1.175,00$ [€/mq]**
- ⇒ $\mu_t = -1\%$ in relazione al decremento delle quotazioni immobiliari rispetto ai valori di stima utilizzati per il 2° trim. 2016
- ⇒ $\xi_{CE} = 0,98$ in relazione al classamento energetico dell'immobile
- ⇒ $\Sigma_{R=AE,U} (Kn)/n_{tot} = -17\%$ in base ai dati della seguente tabella

COEFFICIENTI K _{a...z}		Intervallo standard da a		VALUTAZIONE SINTETICA	% ATTRIBUITA
K_a	UNITA' IMMOBILIARE				
K _{a1}	dimensionale	-30%	0%	dimensionalità nella media inferiore dello standard della zona	-5
K _{a2}	esposizione	-30%	20%	penetrazione a nord	-10
K _{a3}	simmetria	-30%	10%	scarsa	-5
K _{a4}	affaccio	-40%	40%	su stagi di cortile interno	-10
K _{a5}	accessibilità	-20%	20%	dalla strada	10
K _{a6}	evacuazione	-30%	30%	o 2° piano ascendente	0
K _{a7}	qualità materiali	-10%	10%	sufficiente	0
K _{a8}	inibitoria	0	15%	na	0
K _{a9}	impattistica	-5%	5%	obsoleta	-5
K_{a,tot}					-50
K_e	EDIFICIO				
K _{e1}	età			costruzione anni 60	-10
K _{e2}	qualità materiali	-10%	5%	media	5
K _{e3}	isolamento	-20%	10%	autonomo	10
K _{e4}	tenuta estetica	-20%	20%	alta	-10
K _{e5}	inquinato ambiente est.	-10%	10%	na	0
K_{e,tot}					5
K_u	UBICAZIONE				
K _{u1}	trasporto pubblico	-10%	10%	presente	0
K _{u2}	servizi pubblici	-10%	10%	adati	5
K _{u3}	parcheggio	-20%	0%	scarsi	-5
K _{u4}	simmetria	-30%	10%	alcino a strada di scorrimento	-10
K _{u5}	ambientale	-10%	30%	na	0
K _{u6}	adatta	-5%	0%	discreta	5
K_{u,tot}					-5

Coefficienti	Σ sommatoria	valore
coefficienti relativi all'immobile	$K_A = \Sigma_{R=A1...9}$	-50,00 %
coefficienti relativi all'edificio	$K_E = \Sigma_{R=E1...4}$	5,00 %
coefficienti relativi all'ubicazione	$K_U = \Sigma_{R=U1...6}$	-5,00 %

⇒ **Superficie commerciale S_C** calcolata come segue :

$$S_C = \{ [(mq S_0 * 100\%) * Y_{VE} * Y_{U1} * Y_{SA1}] + [(mq S_{A1} * a \%) * Y_{VA1} * Y_{UA1} * Y_{SA1}] + [(mq S_{A2} * b \%) * Y_{VA2} * Y_{UA2} * Y_{SA2}] \} = 67 \text{ mq}$$

Essendo :

Locale/Vano	Tipo di superficie	Estensione (mq)	Contribuzione (%)
Appartamento	S_0	67	100
box	S_{A1}	-	a
corte	S_{A2}	-	b



Locale/Vano	Coeff.corr. struttura	Spessore muri>40cm	Contribuzione (%)
Appartamento	Y _{SD}	no	100
box	Y _{SA1}	no	100
corte	Y _{SA2}	no	100

Locale/Vano	Coeff.corr. utilizzabilità	fruibilità	Contribuzione (%)
Appartamento	Y _{U0}	1	100
box	Y _{UA1}	-	100
corte	Y _{UA2}	-	100

Locale/Vano	Coeff.corr. volumetrico	Altezza m	Contribuzione (%)
Appartamento	Y _{VO}	h = 2,50 m	100
box	Y _{VA1}	-	100
corte	Y _{VA2}	-	100

⇒ Coefficienti parametrici K_J calcolati come segue :

Coefficienti	descrizione	valore
K _D	Nelle disponibilità della eseguitata	1,00
K _L	Non produttore di reddito	1,00
K _V	Il regime vincolistico esistente non incide sulla commerciabilità	1,00
K _R	Non si rilevano difformità catastali planimetriche	1,00
K _P	Non si rilevano vincoli patrimoniali, nè diritti di passo...	1,00
K _M	in considerazione dello stato di manutenzione del bene e degli impianti	0,80
K _{ME}	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 per la nuda proprietà dei beni nella quota di pertinenza dell'esecutato, risulta determinato come segue :

$$\begin{aligned}
 V_{CI-100\%} &= \mu_1 \cdot \xi_{CE} \cdot V_{MC} \cdot \left[(1 + \sum_{n=A,E,U} (K_n)/n) \cdot S_C \right] \cdot K_J! \quad (J=D,L,V,R,M) \cdot \left[1 - [(1 - K_{ME})^{mm} \cdot 10^{-3}] \right] \cdot [1 - (K_P \cdot p)] \\
 &= 0,99 \cdot 0,98 \cdot [1,175 \cdot 10^3] \cdot (-17,0\%) \cdot 67 \cdot [1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 0,80] \cdot [1,00] \cdot [1,00] = \\
 &= 0,644 \cdot 1.175,00 \text{ [€/mq]} \cdot 67 \text{ [mq]} = 757 \text{ [€/mq]} \cdot 67 \text{ [mq]} = \text{€ } 51.000,00
 \end{aligned}$$

$$V_{CI-100\%} = \text{€ } \#51.000,00\# \text{ (Euro cinquantunomila mila / centesimi 0)}$$

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 la unità immobiliare relativa all' appartamento p 2^a via Pinetti, 82/8 - Genova GE è censita come segue :

➤ Dati identificativi :

N.	Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno
1	GED	35	375	14

➤ Dati di classamento :

Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Sup Catastale	Rendita
1		A/4	3	4,5 vani	67 mq(*)	€ 325,37

(*) totale escluse aree scoperte : 67 mq

➤ Indirizzo : Via Piero Pinetti, n.82 - piano 2^o- int. 8 Scala Sx

INTESTATI :

N	DATI ANAGRAFICI	Dir. e On. reali
1	Lerose Stefania	Proprietà 100%

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

6.2 CONFINI

Come indicato nell'ultimo atto di provenienza, l'immobile risulta confinante con :

- Nord : intercapedine attraverso muro perimetrale,
- Est : int. 4 scala Dx
- Sud : vano scale e distacco attraverso muro perimetrale
- Ovest : int 7
- Sopra : int. 12
- Sotto int. 4

6.3 PROVENIENZA E PROPRIETA'

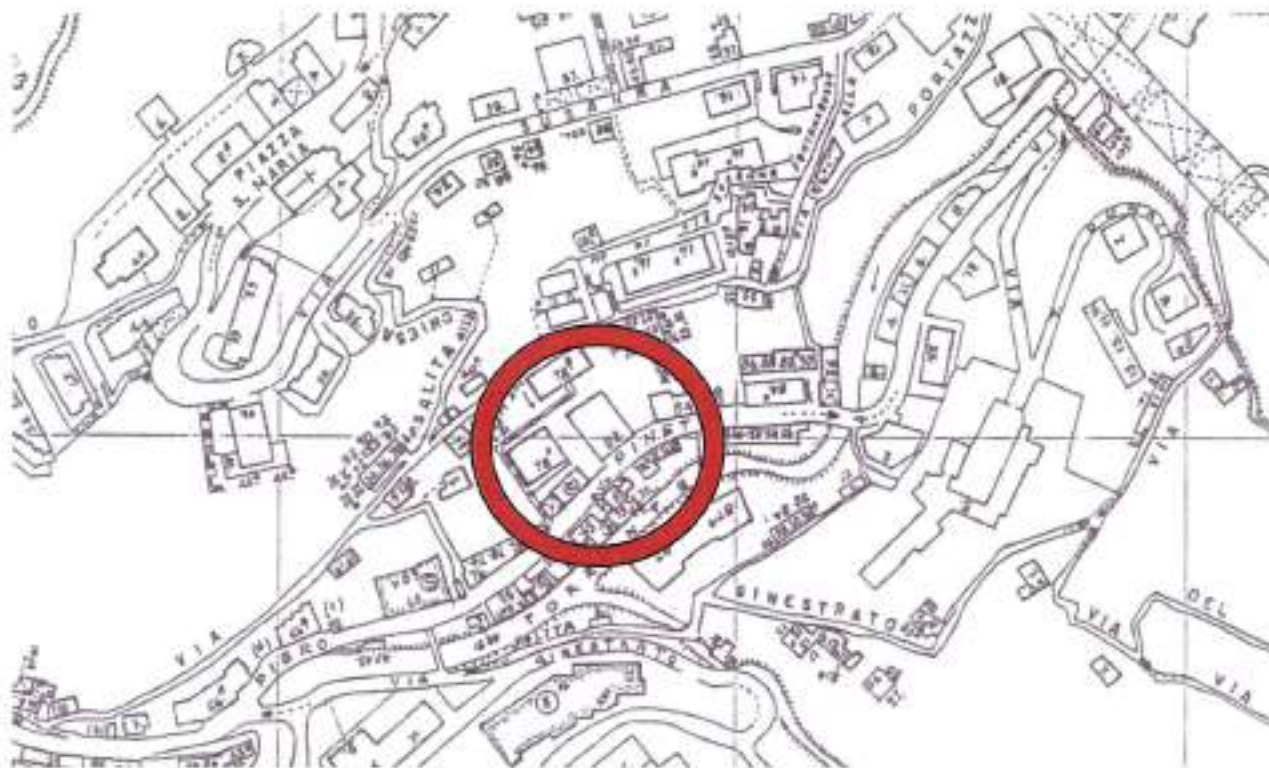
Dalle antecedenze patrimoniali risulta che l'immobile è provenuto con atto di compravendita a rogito Notaio F. Novaro in data 18-12-2007 .



7. DESCRIZIONE DEL BENE

7.1 UBICAZIONE

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



Il civico 82 di Via Piero Pinetti, è una costruzione che si affaccia alla sopra citata viabilità.

I *servizi primari* della zona fanno capo al nucleo urbano dell'area che costeggia il Torrente fereggiato.

I *servizi pubblici* afferiscono alla strada di collegamento principale verso la Via Fereggiato in direzione del centro cittadino.

7.2 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

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

La collocazione è in fregio alla via Pinetti con accesso dal marciapiede stradale (foto n. 1, 2) .



L'edificio è costituito da 5 piani fuori terra attorno ad un cavedio centrale

Il piano terra a livello stradale è adibito ad attività commerciali.

Gli appartamenti in numero di 27 sono divisi in due scale cui si accede da un atrio comune

Le scale non sono dotate di ascensore.

In **Allegato 3** sono presenti le foto da 1 a 5 che fanno riferimento alle aree condominiali : in particolare si evidenziano le caratteristiche di finitura dell'edificio, l'entrata principale dalla via Pinetti costituita da un portone a doppia anta vetrato, il corridoio di accesso alle due scale, il cavedio centrale e la scala sx che conduce all'appartamento in argomento.

7.3 CONSISTENZA

7.3.1 CONSISTENZA APPARTAMENTO INT. 8 P 2° SCALA SX

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

Il piano primo viene descritto dalle foto 6 alla 12.

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

- ingresso (foto 6)
- ingresso (foto n. 7) con vista delle finestra sul cavedio
- camera matrimoniale (foto 8)
- servizio igienico (foto 9)
- camera (foto 10)
- cucina (foto n. 11)
- ripostiglio su servizio igienico (foto n.12)

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

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda è autonomo con calderina ubicata in cucina.



Gli infissi interni sono costituiti da ante in PVC con doppio vetro ed in legno a singolo vetro, mentre quelli esterni sono a persiana in pvc.

L'altezza dei vani è di 2,50 m

7.4 STATO DI CONSERVAZIONE

7.4.1 EDIFICIO

L'edificio presenta una manutenzione sufficiente nelle facciate.

La tinteggiatura appare in buono stato e gli infissi esterni in generali buone condizioni.

L'ingresso e i vani scala appaiono invece in uno stato di manutenzione scadente.

7.4.2 APPARTAMENTO INT. 8 PIANO 2 SCALA SX

Lo stato di manutenzione appare carente per la presenza di crepe nelle murature dell'ingresso, soffitto deteriorato in cucina a seguito di infiltrazione e pareti con avanzata presenza di muffa nelle camere verso nord in adiacenza del muraglione esterno (vedi foto da 13 a 18).

7.5 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Nel corso del sopralluogo è stato possibile accedere in presenza della esecutata, che ha confermato di abitare l'immobile con la madre

8. 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.



9. FORMALITA' NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

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

10. REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE

10.1 REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione dell'edificio risale anteriormente all'anno 1967.

Non risultano modifiche alla conformazione edilizia dell'appartamento.

10.2 REGOLARITA' CATASTALE

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

11. ALLEGATI

11.1 ALLEGATI INTEGRANTI LA RELAZIONE

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

ALLEGATO 1	<i>Documentazione catastale: visura</i>
ALLEGATO 2	<i>Documentazione catastale: planimetria</i>
ALLEGATO 3	<i>Fotografie dell'immobile</i>
ALLEGATO 4	<i>Certificazione energetica</i>

11.2 ALLEGATI SEPARATI

Sono annessi quali allegati separati :

ALLEGATO SEPARATO A	<i>Scheda riassuntiva</i>
ALLEGATO SEPARATO B	<i>Attestazione del CTU</i>

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 18-IX-2017

Il C.T.U.
Ing. Aldo Murchio



ALLEGATO SEPARATO A

Tribunale di Genova	
Esecuzione Immobiliare	2017/289 riunita con 2017/493
Promossa da	
Debitore	
Esperto	Ing. Aldo Murchio
Descrizione immobile	Lotto unico : APPARTAMENTO in Località Genova GE via Piero Pinetti, 82 int. 8 piano 2° scala sx La vendita proprietà per il 100% del bene.
Stato di possesso	Nel corso del sopralluogo è stato possibile accertare che l'immobile risulta abitato dalla usufruttuaria e dalla madre
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	Non risultano agli atti documentazioni che mostrano formalità a carico dell'acquirente oltre le spese di procedura
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	Per l'immobile oggetto dell'esecuzione gravano nel ventennio anteriore alla data del pignoramento formalità pregiudizievoli di cui agli relazione notarile facente parte del fascicolo dell'esecuzione : -iscrizione 34709/7109 del 29-10-2009 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 27-10-09 a favore di 25. -trascrizione n. 17344/11919 del 2-6-17 nascente da verbale di pignoramento notificato il 7-4-17 rep 3054 a :
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	La consistenza dello stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale agli atti presso gli Uffici del Territorio. Le opere di costruzione risultano conformi alla consistenza attuale La costruzione risulta essere antecedente al 1967
Spese condominiali preventivate	Le spese condominiali previste si aggirano intorno ai 400,00 euro/anno
Valore stimato di vendita	La piena proprietà del bene nella attuale consistenza per la quota in capo all'esecutato pari al 100% da porre a base d'asta è stimata in : VBASE D'ASTA = € #51.000,00#(Euro cinquantunomila/centesimi 0)

