Ing. Aldo Murchio
Via Siena 17 A
16146 Genova

Tel. 347 2213138
348 1627294
e-mail : aldomurchio@libero.it

Anno 2018

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

Parti nel procedimento N°. E.E. 651 / 2016 :

[illegible]	[illegible]RE ESCUTATO
[illegible]	[illegible]UTANTE
Beni siti in Comune di Genova Prov. di Genova: • **Attività commerciale in Via G. Pellizzari, 13-15 R PT** • **Attività commerciale in via Cornigliano, 123 R PT** • **Appartamento in viale G. Narisano, 4D PT**	BENI ESPROPRIATI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
per la stima di beni immobili

Codice :	EI-123-/ [illegible]	Ordinanza di nomina	06-IX-17
Documento		Verbale di giuramento	21-IX-17
Data :	Genova, li 30-IV-2018	Udienza comparizione :	08-V-18
Firma :			

INDICE

1. PREMESSE INTRODUTTIVE 4

1.1 INCARICO E QUESITO 4
1.2 BREVE CRONISTORIA DELL' ATTIVITA' SVOLTA 5
1.3 PARTI IN CAUSA E OGGETTO DELL'ESECUZIONE 6

2. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE 6

2.1 DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE 6
2.2 ATTI MANCANTI O INIDONEI 6

3. DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI 6

4. STIMA DEI BENI 7

4.1 CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILIARI 7
PARAMETRI CORRETTIVI DELLA SUPERFICIE 7
PARAMETRI CORRETTIVI DEL VALORE UNITARIO 9
4.2 METODOLOGIA DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO 10
4.3 PREZZO DI MERCATO LOTTO 1 – VIALE NARISANO 4, D 11
COEFFICIENTI CARATTERISTICI DEGLI IMMOBILI 11
VALUTAZIONE DEI BENI 14
4.4 PREZZO DI MERCATO LOTTO 2 – VIA CORNIGLIANO, 123R 14
COEFFICIENTI CARATTERISTICI DEGLI IMMOBILI 14
VALUTAZIONE DEI BENI 16
4.5 PREZZO DI MERCATO LOTTO 3 – VIA PELLIZZARI, 15-13 R 17
COEFFICIENTI CARATTERISTICI DEGLI IMMOBILI 17
VALUTAZIONE DEI BENI 19

5. DIVISIBILITA' DEI BENI 19

6. IDENTIFICAZIONE DEI BENI – LOTTO 1 19

6.1 DATI CATASTALI 19
6.2 CONFINI 20
6.3 PROVENIENZA E PROPRIETA' 20

7. DESCRIZIONE DEL BENE 20

7.1 UBICAZIONE 20
7.2 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO 21
7.3 CONSISTENZA APPARTAMENTO "D" 21
7.4 STATO DI CONSERVAZIONE 22
EDIFICIO 22
APPARTAMENTO INT. D 22
7.5 STATO DI POSSESSO DEL BENE 22

8. FORMALITA' GRAVANTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE 22

9. FORMALITA' NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE 22

10. REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE 23

10.1 REGOLARITA' EDILIZIA 23
10.2 REGOLARITA' CATASTALE 23
10.3 VINCOLI MONUMENTALI 23

11. IDENTIFICAZIONE DEI BENI – LOTTO 2 23

11.1 DATI CATASTALI 23
11.2 CONFINI 24
11.3 PROVENIENZA E PROPRIETA' 24

12. DESCRIZIONE DEL BENE 24

12.1 UBICAZIONE 24
12.2 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO 25
12.3 CONSISTENZA LOCALE NEGOZIO 25
12.4 STATO DI CONSERVAZIONE 26
EDIFICIO 26
LOCALE NEGOZIO 26

12.5 STATO DI POSSESSO DEL BENE 26

13. FORMALITA' GRAVANTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE 26

14. FORMALITA' NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE 27

15. REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE 27

15.1 REGOLARITA' EDILIZIA 27
15.2 REGOLARITA' CATASTALE 27
15.3 VINCOLI MONUMENTALI 27

16. IDENTIFICAZIONE DEI BENI – LOTTO 3 27

16.1 DATI CATASTALI 27
16.2 CONFINI 28
16.3 PROVENIENZA E PROPRIETA' 28

17. DESCRIZIONE DEL BENE 28

17.1 UBICAZIONE 28
17.2 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO 29
17.3 CONSISTENZA LOCALE NEGOZIO 29
17.4 STATO DI CONSERVAZIONE 29
EDIFICIO *29*
LOCALE NEGOZIO *30*
17.5 STATO DI POSSESSO DEL BENE 30

18. FORMALITA' GRAVANTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE 30

19. FORMALITA' NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE 30

20. REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE 30

20.1 REGOLARITA' EDILIZIA 30
20.2 REGOLARITA' CATASTALE 31
20.3 OPERE IN SANATORIA 31
20.4 VINCOLI MONUMENTALI 31

21. ALLEGATI 31

21.1 ALLEGATI INTEGRANTI LA RELAZIONE 31
21.2 ALLEGATI SEPARATI 31

ALLEGATO SEPARATO A 32

ALLEGATO SEPARATO B 35

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 emerga 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 é autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza
2. una sommaria descrizione del bene;
3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;
4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;
5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
Dovranno essere indicati:
- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
Dovranno essere indicati:
- le iscrizioni ipotecarie
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria
8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.
d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

1.2 BREVE CRONISTORIA DELL' ATTIVITA' SVOLTA

Lo scrivente, nel corso dell'udienza di rito del procedimento in epigrafe, veniva nominato dal G.E. quale esperto per il procedimento relativo all' immobile in questione. In base a tale incarico ha provveduto ad attivarsi presso i competenti Uffici ai fini di ottenere le informazioni, i documenti a supporto della relazione e le certificazioni richieste. Si attivava inoltre a prendere contatti necessari allo scopo di poter visionare l'immobile. L'accesso, previo invio di raccomandata RR, è risultato possibile per gli immobili in Via Pellizzari 13-15 R e Via Cornigliano, 123 in data 16-12-2017 con l'assistenza del Sig. [illegible] della Sig. ra [illegible] mentre per il terzo immobile l'accesso non è risultato possibile in tale data.

Avendo appurato che quest'ultimo immobile non era accessibile, essendo occupato da un certo [illegible] on raggiungibile in alcun modo mediante avvisi - al quale era stato intimato l'abbandono dell'immobile con procedimento di sfrato a causa il mancato pagamento degli affitti, lo scrivente ha inoltrato istanza in data 19-12-2017 al GE ai fini dell'accesso forzoso e la nomina del custode del bene. In data 29-12-2017 il GE autorizzava l'accesso forzoso nominando quale custode del bene la So.Ve.Mo. Successivamente in data 04-01-2018 lo

scrivente ha presentato istanza di proroga in tempo utile per la udienza del 09-01-2018, nel corso della quale il GE ha rinviato il procedimento all'udienza del 08-05-2018. L'accesso con la assistenza della So.Ve.Mo. è avvenuto in data 26-02-2018 alla presenza de occupava l'immobile (vedi verbale di foto n. 16 in allegato 1-C). 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	[illegible]	Proprietario del 100% degli immobili
ESECUTANTE	[illegible]	Patrocinato dallo Studio Legale Andrea Rivellini del foro di Genova
INTERVENUTI	[illegible]	Ricorso 08-01-2018
IMMOBILI	Beni siti in Genova Provincia di Genova, Viale Narisano 4 D, via Pellizzari 13-15R, via Cornigliano, 123	Immobili con i seguenti utilizzi : Via Narisano 4 D occupato da inquilino con sfratto, via Cornigliano 123 in locazione con contratto registrato per attività commerciale, Via Pellizzari utilizzati dagli esecutati in attività commerciale

2. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

2.1 DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La **documentazione ipocatastale** del ventennio relativa ai predetti immobili – presentata con certificato 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 il 31-08-16 con **trascrizione in data 26-09-2016** 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 in ***Allegato 1, 2 sez. A, B, C.*** .

3. DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI

I beni stimandi risultano, allo stato attuale, essere inquadrabili dal punto di vista commerciale in tre lotti di vendita.

Infatti i tre immobili sono ubicati in tre diverse localizzazioni, sono autonomi e sono catastalmente inquadrati separatamente. I lotti sono i seguenti

- **Lotto 1 : appartamento sito in Viale Narisano 4 – D piano terra**
- **Lotto 2 : locale uso negozio sito in Via Cornigliano, 123 piano terra**
- **Lotto 3 : locale uso negozio sito in Via Pellizzari 13R- 15 piano terra**

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.

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

La seguente formula esprime matematicamente l'algoritmo :

$$S_C = [(mq\ S_0 * Contr.\ \%_{S_0}) * Y_{V0} * Y_{L0} * Y_{S0}] + \{ \Sigma_{n=A1,Ax} [(mq\ S_n * Contr.\ \%_n) * Y_{Vn} * Y_{Ln} * Y_{Sn}] \}$$

Essendo :

- n = 0 l'indice per la superficie coperta dell'appartamento
- $n = A1, \ldots Ax$ l'indice per le aree/volumetrie accessorie .
- "A_x" la sigla di identificazione delle superfici accessorie,
- "x" il numero delle superifici/volumetrie annesse accessorie,
- S_n = area della superficie calcolata in mq

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 risalta 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 terti (+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 : oggigiorno la difficoltà di parcumento 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)
- ⇨ 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 :

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

essendo :

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 PREZZO DI MERCATO LOTTO 1 – VIALE NARISANO 4, D COEFFICIENTI CARATTERISTICI DEGLI IMMOBILI

I parametri valutativi risultano così definiti in base ai valori storici riferiti al 2° semestre 2017 della banca dati OMI relativi ai seguenti dati geo referenziati :

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Periferica/CORNIGLIANO TU.B. (P.ZZA MASSENA-V.CERVETTO-V.S.GIOVANNI D'ACRI)

Codice zona: D44

Microzona: 18

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 :

ipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1700	L	4,9	7,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	780	1100	L	4,1	6,1	L
Autorimesse	Normale	810	1200	L	3,8	5,6	L
Box	Normale	1450	2150	L	6,8	10	L
Posti auto coperti	Normale	1350	2000	L	6,8	10	L
Posti auto scoperti	Normale	1100	1600	L	5,5	8,1	L
Ville e Villini	Normale	2750	4100	L	8,2	12,2	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 un appartamento inquadrabile nella tabella secondo il segmento :

tipo : abitazioni tipo economico

⇨ **Valore medio commerciale zonale** $V_{M,C,Z} \approx$ 780,00 ÷ 1.100,00 [€/mq] ,

⇨ **Valore medio commerciale per l'appartamento** : Il valore medi commerciale per gli immobili della tipologia in argomento sono inquadrabili nell'intorno dl valore minimo pari a :

$$V_{M,C\text{-}min\ app} = V_{M,C,app} = 940{,}00\ [€/mq]$$

⇨ μ_t = - 1 % in relazione al decremento delle quotazioni immobiliari rispetto ai valori di stima utilizzati per il 2° sem. 2017

⇨ ξ_{CE} = 0,99 in relazione al classamento energetico dell'immobile

⇨ $\Sigma_{n=A,E,U}$ (Kn)/n_{tot} = - 10% in base ai dati della seguente tabella

COEFFICIENTI Kn,A,U		intervallo standard da	a	VALUTAZIONE SINTETICA	% ATTRIBUITA
KA	UNITA' IMMOBILIARE				
KA1	dimensionale	-20%	0%	dimensione inferiore sotto la media dello standard rispetto della zona	-10
KA2	esposizione	-10%	20%	a sud	-5
KA3	luminosità	-10%	10%	scarsa	-5
KA4	affacci	-40%	40%	parzialmente non libero	-5
KA5	accessibilità	-20%	20%	tale strada attraversa centri	0
KA6	ubicazione	-30%	30%	pt	0
KA7	qualità materiali	-10%	10%	scarsi	-5
KA8	rustico	0	15%	no	-5
KA9	impiantistica	-5%	5%	obsoleta	-5
KA tot					-40
KE	EDIFICIO				
KE1	vetustà			anni 30	-10
KE2	qualità materiali	-15%	5%	media	5
KE3	riscaldamento	-20%	15%	autonomo	20
KE4	dotazioni abitative	-20%	20%	media	0
KE5	influenze ambiente est	-10%	10%	no	0
KE tot					15
KU	UBICAZIONE				
KU1	trasporto pubblico	-10%	10%	presente distante circa 500 m	5
KU2	servizi pubblici	-10%	10%	vicini	5
KU3	parcheggi	-20%	5%	scarso	-5
KU4	urbanizzazioni	-20%	10%	vicino a strade di scorrimento	-10
KU5	ambientale	-10%	30%	no	0
KU6	vetustà	-5%	5%	nuovissima	5
KU tot					-5

Coefficienti	*Σ sommatoria*	*valore*
coefficienti relativi all'immobile	$K_A = \Sigma_{n=A1...9}$	-40,00 %
coefficienti relativi all'edificio	$K_E = \Sigma_{n=E1...4}$	15,00 %
coefficienti relativi all'ubicazione	$K_U = \Sigma_{n=U1...6}$	-5,00 %

⇨ **Superficie commerciale $S_{C\text{-appartamento}}$** è calcolata come segue :

$$S_{C\text{-appartamento}} = \{ [(mq\ S_0 * 100\%) * Y_{V0} * Y_{U0} * Y_{E0}] + [(mq\ S_{A1} * a\ \%) * Y_{VA1} * Y_{EA1} * Y_{GA1}] + [(mq\ S_{A2} * b\ \%)] + [(mq\ S_{A3} * c\ \%)] + [(mq\ S_{A4} * d\ \%)] \} \approx 49\ mq$$

$$a=0{,}00;\ b=0{,}00;\ c=0{,}00;\ d=0{,}00$$

Essendo :

Locale/Vano	*Tipo di superficie*	*Estensione (mq)*	Contribuzione (%)
Appartamento	S_0	49	100
cantina	S_{A1}	0	a
terrazzo	S_{A2}	0	b
Balconi	S_{A3}	0	c
corte	S_{A4}	0	d

Locale/Vano	*Coeff.corr. struttura*	*Spessore muri>40cm*	Contribuzione (%)
Appartamento	S_0	no	1
cantina	S_{A1}	no	1
terrazzo	S_{A2}	no	1
Balconi	S_{A3}	no	1
corte	S_{A4}	no	1

Locale/Vano	*Coeff.corr. utilizzabilità*	*fruibilità*	Contribuzione (%)
Appartamento	S_0	si	1
cantina	S_{A1}	si	1
terrazzo	S_{A2}	si	1
Balconi	S_{A3}	si	1
corte	S_{A4}	si	1

Locale/Vano	*Coeff.corr. volumetrico*	*Altezza m*	Contribuzione (%)
Appartamento	S_0	standard	1
cantina	S_{A1}	standard	1
terrazzo	S_{A2}	standard	1
Balconi	S_{A3}	standard	1
corte	S_{A4}	standard	1

⇨ **Coefficienti parametrici K_J** calcolati come segue :

Coefficienti	*descrizione*	*valore*
K_D	In corso di sfratto	0,90
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	vincoli patrimoniali, nè diritti di passo	1,00
p	Incidenza del vincolo sul bene complessivo	
K_M	in considerazione dello stato di manutenzione del bene e degli impianti	1,00
K_{ME}	in considerazione dello stato di manutenzione dell'involucro edilizio	1,00
mm	$-\ ^{1}/_{\text{numero appartamenti}}$ in ‰	-

VALUTAZIONE DEI BENI

Il prezzo base di mercato per la proprietà dei beni liberi, risulta determinato come segue :

$$V_{app}=\mu_t * \xi_{CE} * \{ V_{MC} \cdot [(1+\Sigma_{n=A,E,U} (K_n)/n] \cdot S_C \} \cdot K_J \,!_{\,[J=D,L,V,R,M]} \cdot \{ 1-[(1-K_{ME}) \cdot_{mm} \cdot 10^{-3})] \} \cdot [1-(K_P * p)]$$

$$= 0{,}99 * 0{,}99 * \{ [\,0{,}94 * 10^3] \cdot (-10\ \%) \cdot 49 \} \cdot [0{,}90 \cdot 1{,}00 \cdot 1{,}00 \cdot 1{,}00 \cdot 1{,}00] \cdot [1{,}00] \cdot [1{,}00] =$$

$$= 0{,}88 * 940{,}00\ [€/mq\,] * 49\ [mq] = 829\ [€/mq] * 49\ [mq] = €\ 41.000{,}00$$

$V_{totale\text{-}100\%}$ = € #41.000,00# (Euro quarantunomila / centesimi 0)

4.4 PREZZO DI MERCATO LOTTO 2 – VIA CORNIGLIANO, 123R COEFFICIENTI CARATTERISTICI DEGLI IMMOBILI

I parametri valutativi risultano così definiti in base ai valori storici riferiti al 2° semestre 2017 della banca dati OMI relativi ai seguenti dati geo referenziati :

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Periferica/CORNIGLIANO TU.B. (P.ZZA MASSENA-V.CERVETTO-V.S.GIOVANNI D'ACRI)

Codice zona: D44

Microzona: 18

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	
Magazzini	Normale	480	690	L	2,2	3,6	L
Negozi	Normale	680	1300	L	4,1	7,8	L
Negozi	Ottimo	1300	2500	L	8	14,8	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 un appartamento inquadrabile nella tabella secondo il segmento :

tipo : NEGOZIO tipo OTTIMO

⇨ **Valore medio commerciale zonale** $V_{M,C,Z} \approx$ 1.300,00 ÷ 2.500,00 [€/mq] ,

⇨ **Valore medio commerciale per l'appartamento :** Il valore medi commerciale per gli immobili della tipologia in argomento sono inquadrabili nell'intorno di valore minimo pari a :

$$V_{M,C\text{-}min\ app} = V_{M,C,app} = 1.900,00\ [€/mq]$$

⇨ μ_t = - 1 % in relazione al decremento delle quotazioni immobiliari rispetto ai valori di stima utilizzati per il 2° sem. 2017

⇨ ξ_{CE} = 0,99 in relazione al classamento energetico dell'immobile

⇨ **Superficie commerciale** $S_{C\text{-}appartamento}$ è calcolata come segue :

$$S_{C\text{-}appartamento} = \{ [(mq\ S_0 * 100\%) * Y_{U0} * Y_{E0} * Y_{I0}] + [(mq\ S_{A1} * a\ \%) * Y_{VA1} * Y_{UA1} * Y_{EA1}] + [(mq\ S_{A2} * b\ \%)] + [(mq\ S_{A3} * c\ \%)] + [(mq\ S_{A4} * d\ \%)] \} \approx 43\ mq$$

$$a=0,00;\ b=0,00;\ c=0,00;\ d=0,00$$

Essendo :

Locale/Vano	*Tipo di superficie*	*Estensione (mq)*	*Contribuzione (%)*
Appartamento	S_0	49	100
cantina	S_{A1}	0	a
terrazzo	S_{A2}	0	b
Balconi	S_{A3}	0	c
corte	S_{A4}	0	d

Locale/Vano	*Coeff.corr. struttura*	*Spessore muri>40cm*	*Contribuzione (%)*
Appartamento	S_0	no	1

cantina	S_{A1}	no	1
terrazzo	S_{A2}	no	1
Balconi	S_{A3}	no	1
corte	S_{A4}	no	1

Locale/Vano	*Coeff.corr. utilizzabilità*	*fruibilità*	*Contribuzione (%)*
Appartamento	S_0	si	1
cantina	S_{A1}	si	1
terrazzo	S_{A2}	si	1
Balconi	S_{A3}	si	1
corte	S_{A4}	si	1

Locale/Vano	*Coeff.corr. volumetrico*	*Altezza m*	*Contribuzione (%)*
Appartamento	S_0	standard	1
cantina	S_{A1}	standard	1
terrazzo	S_{A2}	standard	1
Balconi	S_{A3}	standard	1
corte	S_{A4}	standard	1

⇨ **Coefficienti parametrici K_J** calcolati come segue :

Coefficienti	*descrizione*	*valore*
K_D	locato con contratto di locazione registrato	0,90
K_L	Produttore di reddito	1,05
K_V	Il regime vincolistico esistente non incide sulla commerciabilità	1,00
K_R	Non si rilevano difformità catastali planimetriche	1,00
K_P	vincoli patrimoniali, nè diritti di passo	1,00
p	Incidenza del vincolo sul bene complessivo	
K_M	in considerazione dello stato di manutenzione del bene e degli impianti	1,00
K_{ME}	in considerazione dello stato di manutenzione dell'involucro edilizio	1,00
mm	$-\ ^1/_{numero\ appartamenti}$ in ‰	-

VALUTAZIONE DEI BENI

Il prezzo base di mercato per la proprietà dei beni liberi, risulta determinato come segue :

$$V_{app}=\mu_t*\xi_{CE}*\{V_{MC}*S_C\}*K_J\,!\,_{[J=D,L,V,R,M]}*\{1-[(1-K_{ME})*_{mm}*10^{-3})]\}*[1-(K_P*p)]$$

$$= 0{,}99*0{,}99*\{[1{,}9*10^3]\cdot 43\}\cdot[0{,}90\cdot 1{,}05\cdot 1{,}00\cdot 1{,}00\cdot 1{,}00]\cdot[1{,}00]\cdot[1{,}00] =$$

$$= 0{,}97*1.900{,}00\ [€/mq]*43\ [mq] = 1.759\ [€/mq]*43\ [mq] = €\ 75.000{,}00$$

$V_{totale\text{-}100\%}$ = € #75.000,00# (Euro settantacinquemila / centesimi 0)

Nota : attualmente il bene da una rendita lorda pari a 7.380 al netto dell'IVA che risulta pari al 9,8% lordo del valore stimato

4.5 PREZZO DI MERCATO LOTTO 3 – VIA PELLIZZARI, 15-13 R COEFFICIENTI CARATTERISTICI DEGLI IMMOBILI

I parametri valutativi risultano così definiti in base ai valori storici riferiti al 2° semestre 2017 della banca dati OMI relativi ai seguenti dati geo referenziati :

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Periferica/CORNIGLIANO TU.B. (P.ZZA MASSENA-V.CERVETTO-V.S.GIOVANNI D'ACRI)

Codice zona: D44

Microzona: 18

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	
Magazzini	Normale	480	690	L	2,2	3,6	L
Negozi	Normale	680	1300	L	4,1	7,8	L
Negozi	Ottimo	1300	2500	L	8	14,8	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 un appartamento inquadrabile nella tabella secondo il segmento :

tipo : NEGOZIO tipo NORMALE

⇨ **Valore medio commerciale zonale** $V_{M,C,Z} \approx 680,00 \div 1.300,00$ [€/mq] ,

⇨ **Valore medio commerciale per l'appartamento :** Il valore medi commerciale per gli immobili della tipologia in argomento sono inquadrabili nell'intorno di valore minimo pari a :

$$V_{M,C\text{-}min\ app} = V_{M,C,app} = 1.200,00 \text{ [€/mq]}$$

⇨ μ_I = - 1 % in relazione al decremento delle quotazioni immobiliari rispetto ai valori di stima utilizzati per il 2° sem. 2017

⇨ ξ_{CE} = 0,99 in relazione al classamento energetico dell'immobile

⇨ **Superficie commerciale** $S_{C\text{-appartamento}}$ è calcolata come segue :

$$S_{C\text{-appartamento}} = \{ [(mq\ S_0 * 100\%) * Y_{V0} * Y_{U0} * Y_{S0}] + [(mq\ S_{A1} * a\ \%) * Y_{VA1} * Y_{UA1} * Y_{SA1}] + [(mq\ S_{A2} * b\ \%)] + [(mq\ S_{A3} * c\ \%)] + [(mq\ S_{A4} * d\ \%)] \} \approx 104\ mq$$

$$a=0,00;\ b=0,00;\ c=0,00;\ d=0,00$$

Essendo :

Locale/Vano	*Tipo di superficie*	*Estensione (mq)*	*Contribuzione (%)*
Appartamento	S_0	104	100
cantina	S_{A1}	0	a
terrazzo	S_{A2}	0	b
Balconi	S_{A3}	0	c
corte	S_{A4}	0	d

Locale/Vano	*Coeff.corr. struttura*	*Spessore muri>40cm*	*Contribuzione (%)*
Appartamento	S_0	no	1
cantina	S_{A1}	no	1
terrazzo	S_{A2}	no	1
Balconi	S_{A3}	no	1
corte	S_{A4}	no	1

Locale/Vano	*Coeff.corr. utilizzabilità*	*fruibilità*	*Contribuzione (%)*
Appartamento	S_0	si	1
cantina	S_{A1}	si	1
terrazzo	S_{A2}	si	1
Balconi	S_{A3}	si	1
corte	S_{A4}	si	1

Locale/Vano	*Coeff.corr. volumetrico*	*Altezza m*	*Contribuzione (%)*
Appartamento	S_0	standard	1
cantina	S_{A1}	standard	1
terrazzo	S_{A2}	standard	1
Balconi	S_{A3}	standard	1
corte	S_{A4}	standard	1

⇨ **Coefficienti parametrici** K_J calcolati come segue :

Coefficienti	*descrizione*	*valore*

K_D	Occupato dall'esecutato	1,00
K_L	Non produttore di reddito	1,00
K_V	Il regime vincolistico esistente non incide sulla commerciabilità	1,00
K_R	difformità catastali planimetriche	0,80
K_P	vincoli patrimoniali, nè diritti di passo	1,00
p	Incidenza del vincolo sul bene complessivo	
K_M	in considerazione dello stato di manutenzione del bene e degli impianti	1,00
K_{ME}	in considerazione dello stato di manutenzione dell'involucro edilizio	1,00
mm	~ $1/_{\text{numero appartamenti}}$ in ‰	-

VALUTAZIONE DEI BENI

Il prezzo base di mercato per la proprietà dei beni liberi, risulta determinato come segue :

$$V_{app}=\mu_t*\xi_{CE}*\{V_{MC}*S_C\}*K_{J\,!\,[J=D,L,V,R,M]}*\{1-[(1-K_{ME})*_{mm}*10^{-3})]\}*[1-(K_P*p)]$$

$$= 0{,}99*0{,}99*\{[1{,}2*10^3]\cdot 104\}\cdot[1{,}00\cdot 1{,}00\cdot 0{,}80\cdot 1{,}00\cdot 1{,}00]\cdot[1{,}00]\cdot[1{,}00] =$$

$$= 0{,}78*1.200{,}00\ [€/mq]*104\ [mq] = 936\ [€/mq]*104\ [mq] = € 97.000{,}00$$

$V_{totale\text{-}100\%}$ = € #97.000,00# (Euro novantasettemila / centesimi 0)

5. DIVISIBILITA' DEI BENI

Allo stato attuale i beni non sono utilmente divisibile in natura oltre la divisione espressa nei tre lotti. Si rimanda a quanto già espresso nei precedenti paragrafi a riguardo della frazionabilità in lotti autonomi.

6. IDENTIFICAZIONE DEI BENI – LOTTO 1

6.1 DATI CATASTALI

A seguito di una ricerca eseguita presso all'Ufficio Tecnico Erariale di Genova, risulta che i beni sono censiti come segue :

- Viale Narisano 4 D – piano T (appartamento) :
  - Dati identificativi :

N.	Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno
1	COR	79	142	5

  - Dati di classamento :

Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Sup Catastale	Rendita
1A		A/3	4	4 vani	49 mq(*)	€ 371,85

(*) totale escluse aree scoperte : 49 mq

INTESTATI :

N	DATI ANAGRAFICI	Dir. e On. reali
1	Ferramenta Grosso di Grosso Olga & F. sas	Proprietà 100%

In ***ALLEGATO 1-A*** è annessa la "visura storica per immobile" depositata presso gli archivi del Catasto fabbricati dell'Agenzia del Territorio.

In ***ALLEGATO 1-B*** è allegata la planimetria catastale rinvenuta presso gli archivi di questo Ente.

6.2 CONFINI

Come indicato documenti ipocatastali l'immobile viene definito con i seguenti confini :

- Cortile di accesso
- Altra proprietà sui tre lati

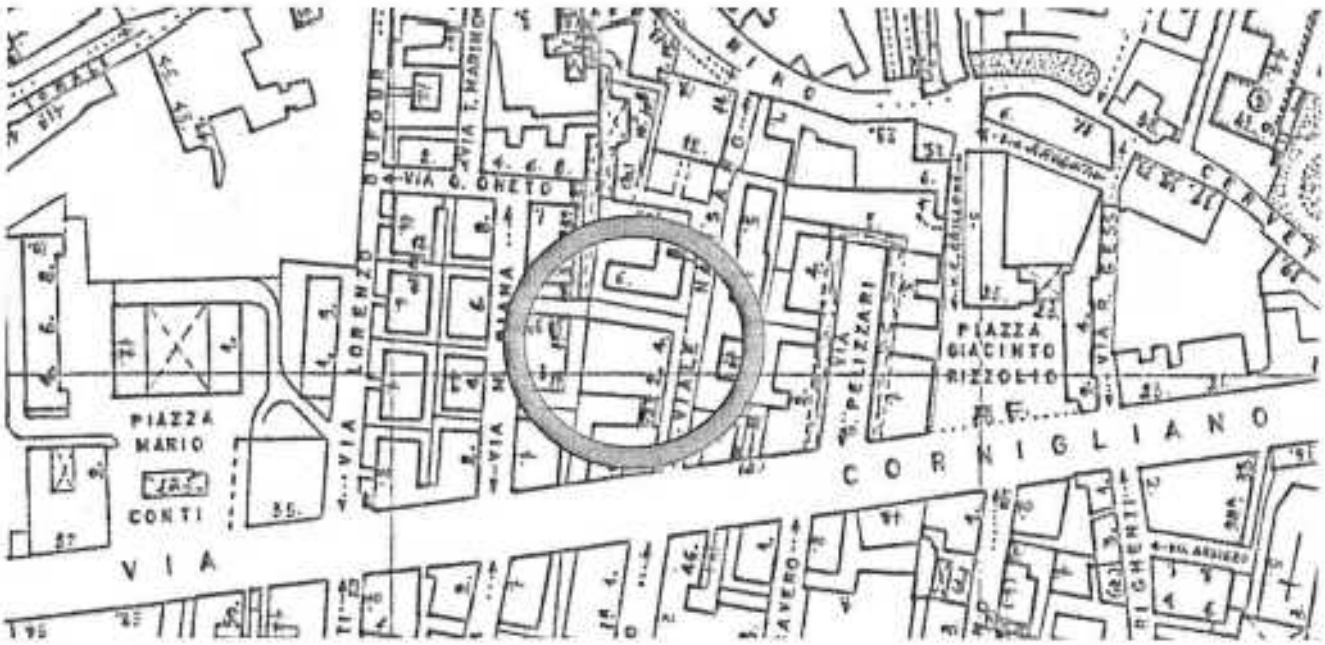
6.3 PROVENIENZA E PROPRIETA'

Dalle antecedenze patrimoniali risulta che l'immobile anteriormente al ventennio era già di proprietà dell'esecutato per la quota intera del diritto di piena proprietà in forza di atto di compravendita datato 02-12-1987 trascritto a Genova il 07-12-1987 al n, 36493/23873 e successivo atto di identificazione catastale a rogito Notaio Barletti in data 02-11-1993 rep. 233809, trascritto a Genova il 25-03-1994 al n. 6533/5040.

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 4 di Viale G. Narisano, è una costruzione che si affaccia alla sopra citata viabilità.

I *servizi primari* della zona fanno capo al nucleo urbano dell'area di Cornigliano

I *servizi pubblici* afferiscono alla strada di collegamento principale costituita dalla Via Cornigliano

7.2 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Con l'ausilio di alcune riprese fotografiche di cui in **ALLEGATO 1-C**, scattate in occasione della visita all'immobile in argomento, si descrivono le principali caratteristiche estetiche dell'immobile .

La collocazione è in fregio al viale G. Narisano con accesso dal calpestio stradale mediante portone a raso a raso in corrispondenza del marciapiede stradale (foto n. 1,2,3)

IL condominio è composto da due scale (A e B) ciascuna con 17 appartamenti che posseggono un cortile interno (foto n. 4)

L'edificio è costituito da 5 piani fuori terra oltre il piano terreno rialzato.

Le caratteristiche estetiche riflettono uno stile essenziale e lineare..

7.3 CONSISTENZA APPARTAMENTO "D"

L'appartamento è situato nella scala A al piano terreno rialzato con porta caposcale che da sul cortile comune.

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

L'ingresso principale (foto 5) è a doppia anta.

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

- ingresso (foto 6,7)
- camera da letto (foto n. 8)
- cucina (foto 9, 14, 15)
- dispensa (foto 10,)
- servizio igienico (foto 11)
- ripostiglio sopraelevato (foto 12)
- corridoio (foto 13)

L'appartamento al piano 2 presenta un arredo ed una scelta di volumi e spazi ricercata frutto di notevole impegno architettonico. Il governo degli impianti e della illuminazione è realizzato con tecnologia domotica. L'impianto di riscaldamento è a pompa di calore con unità centrale al piano superiore e pannelli ad irraggiamento a soffitto.

Al piano 3° è stata realizzata una dependance con accesso anche dal vano scale che da accesso al terrazzo. Un angolo cottura ed un sevizio igienico con un soggiorno ridotto di dimensioni costituiscono la parte coperta al livello terzo.

7.4 STATO DI CONSERVAZIONE

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 anch'essi in uno stato di manutenzione sufficiente .

APPARTAMENTO INT. D

Lo stato di manutenzione appare insufficiente .

Sono visibili infiltrazioni nel vano cucina.

7.5 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Nel corso del sopralluogo è stato possibile accedere in presenza del dal Sig. [illegible] che ha confermato di occupare l'immobile. Non è risultato possibile acquisire il contratto di affitto e risulterebbe che sia stata avviata una procedura di sfratto per morosità.

8. 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.

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'edifico risale agli anni 30. Il progetto di costruzione della palazzina è stato presentato dal Sig. Grosso Michele a firma del progettista Ing. Molinari L. in data 29-11-1932 ed è stato rubricato al n. di protocollo 66524 con il numero di pratica 7096. Il 20-10-1933 è stata poi presentata una variante n. 61484

A seguito dei pareri positivi degli uffici comunali in data 13-11-1933 e della commissione edilizia in data 26-11-1934 il progetto è stato approvato. Al termine della costruzione è stato rilasciato il decreto di abitabilità n. 2038 del 31-12-1935. In data 14-04-1951il Sig. Dagnino Carlo ha presentato la domanda di sopraelevazione del caseggiato a firma dell'ing. Miragoli al n di protocollo 12145. A seguito del parere positivo degli uffici in data 10-05-1951 e della Commissione Edilizia in data 21-07-1951 è stato rilasciata l'autorizzazione n. 1571. Il relativo decreto di abitabilità è stato rilasciato in data 31-12-1935 al n. 2038.

Non risultano modifiche alla conformazione edilizia esterna dell'appartamento.

10.2 REGOLARITA' CATASTALE

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

10.3 VINCOLI MONUMENTALI

Non risultano operanti vincoli monumentali per il bene in argomento.

11. IDENTIFICAZIONE DEI BENI – LOTTO 2

11.1 DATI CATASTALI

A seguito di una ricerca eseguita presso all'Ufficio Tecnico Erariale di Genova, risulta che i beni sono censiti come segue :

- Via Cornigliano, 123 R– piano T (locale uso negozio) :
  - Dati identificativi :

N.	Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno
1	COR	79	143	2

  - Dati di classamento :

Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Sup Catastale	Rendita
1A		C/1	10	29 mq	43 mq	€ 507,73

INTESTATI :

N	DATI ANAGRAFICI	Dir. e On. reali
1	[illegible]	Proprietà 100%

In ***ALLEGATO 2-A*** è annessa la "visura storica per immobile" depositata presso gli archivi del Catasto fabbricati dell'Agenzia del Territorio.

In ***ALLEGATO 2-B*** è allegata la planimetria catastale rinvenuta presso gli archivi di questo Ente.

11.2 CONFINI

Come indicato documenti ipocatastali l'immobile viene definito con i seguenti confini :

- Via Cornigliano,
- proprietà Basso e/o aventi causa,
- cortile
- proprietà Grosso e/o aventi causa

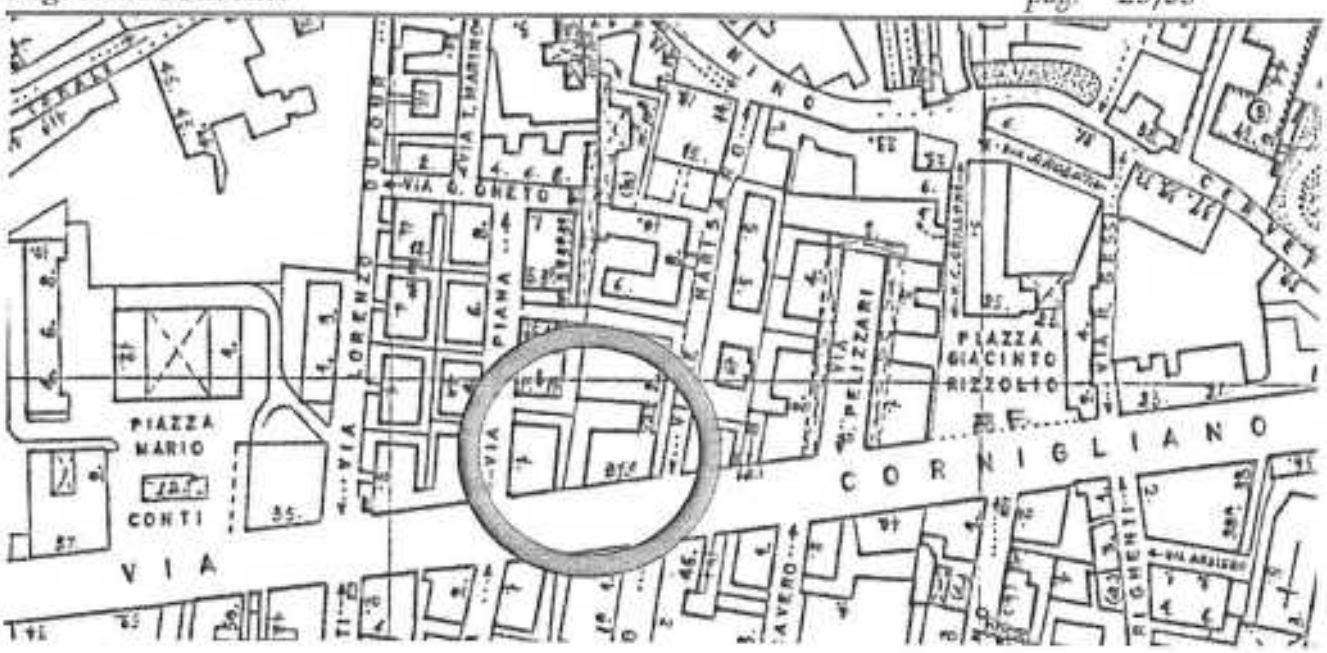
11.3 PROVENIENZA E PROPRIETA'

Dalle antecedenze patrimoniali risulta che l'immobile anteriormente al ventennio era di proprietà [illegible] forza di successione legittima in morte di [illegible] Con atto di compravendita a rogito Notaio Aurelio Morelli in data 13-07-1998 rep 75598 la proprietà del bene passava a all'esecutato per la quota intera del diritto di piena proprietà.

12. DESCRIZIONE DEL BENE

12.1 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 123R di Via Cornigliano , è una costruzione che si affaccia alla sopra citata viabilità. La identificazione toponomastica è quella relativa al civ. 31A nero che identifica il condominio di appartenenza.

I *servizi primari* della zona fanno capo al nucleo urbano dell'area di Cornigliano

I *servizi pubblici* afferiscono alla strada di collegamento principale costituita dalla Via Cornigliano

12.2 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Con l'ausilio di alcune riprese fotografiche di cui in **ALLEGATO 2-C**, scattate in occasione della visita all'immobile in argomento, si descrivono le principali caratteristiche estetiche dell'immobile .

La collocazione è in fregio a Via Cornigliano con accesso dal calpestio stradale mediante varco libero su vetrina espositiva in fregio al marciapiede stradale (foto n. 1,2,3,4)

L'edificio è costituito da 5 piani fuori terra oltre il piano terreno dedicato alle attività commerciali.

Le caratteristiche estetiche riflettono uno stile essenziale e lineare..

12.3 CONSISTENZA LOCALE NEGOZIO

Il negozio è composto da una area esterna coperta espositiva costituita da un camminamento sui cui fianchi sono installate le vetrine, una area espositiva interna ante bancone ed una zona retrobottega divisa in magazzeno e servizio igienico.

Le principali caratteristiche sono di seguito elencate in forma schematica.

- Area espositiva esterna coperta (foto 4)
- Area espositiva interna ante bancone (foto n. 5)
- magazzeno (foto 6)
- dispensa (foto 10,)
- servizio igienico (foto 7)

12.4 STATO DI CONSERVAZIONE

EDIFICIO

L'edificio presenta una manutenzione sufficiente nelle facciate .

La tinteggiatura appare appena sufficiente e gli infissi esterni in condizioni discreta sulla facciata principale ed insufficiente nella facciata secondaria.

LOCALE NEGOZIO

Lo stato di manutenzione appare buono .

Non sono visibili infiltrazioni .

12.5 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Nel corso del sopralluogo è stato possibile accedere in presenza dei conduttori della attività commerciale. Il contratto di locazione registrato è annesso in **Allegato 2-C**. Il contratto è stato stipulato il 28-01-2014 con validità 01-01-2014 / 31-12-2019 per euro 7.380,00 annuali oltre IVA.

13. 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, <u>se esistenti e rilevabili dagli atti</u> : 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.

14. 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.

15. REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE

15.1 REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione dell'edifico risale intorno agli anni 30, come si può dedurre dalla conformazione del caseggiato e dalle sue finiture.

Negli archivi dei civici uffici non è rubricato il decreto di agibilità come risulta accedere per molte costruzioni ante legge urbanistica.

Non risultano modifiche alla conformazione edilizia esterna del locale.

15.2 REGOLARITA' CATASTALE

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

15.3 VINCOLI MONUMENTALI

Non risultano operanti vincoli monumentali per il bene in argomento.

16. IDENTIFICAZIONE DEI BENI – LOTTO 3

16.1 DATI CATASTALI

A seguito di una ricerca eseguita presso all'Ufficio Tecnico Erariale di Genova, risulta che i beni sono censiti come segue :

- Via G. Pellizzari, 15 e 13 R– piano T (locale uso negozio) :
  - Dati identificativi :

N.	Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno
1	COR	79	162	1

  - Dati di classamento :

Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Sup Catastale	Rendita
1A		C/1	6	91 mq	104 mq	€ 864,76

INTESTATI :

N	DATI ANAGRAFICI	Dir. e On. reali
1		Proprietà 1/3 ciascuno

In ***ALLEGATO 3-A*** è annessa la "visura storica per immobile" depositata presso gli archivi del Catasto fabbricati dell'Agenzia del Territorio.

In ***ALLEGATO 3-B*** è allegata la planimetria catastale rinvenuta presso gli archivi di questo Ente.

16.2 CONFINI

Come indicato documenti ipocatastali l'immobile viene definito con i seguenti confini :

- Via Pellizzari,
- Portico e cavedio civico 3 di via Pellizzari,
- Muri perimetrali su distacco,
- Negozio civ. 11R di via Pellizzari

16.3 PROVENIENZA E PROPRIETA'

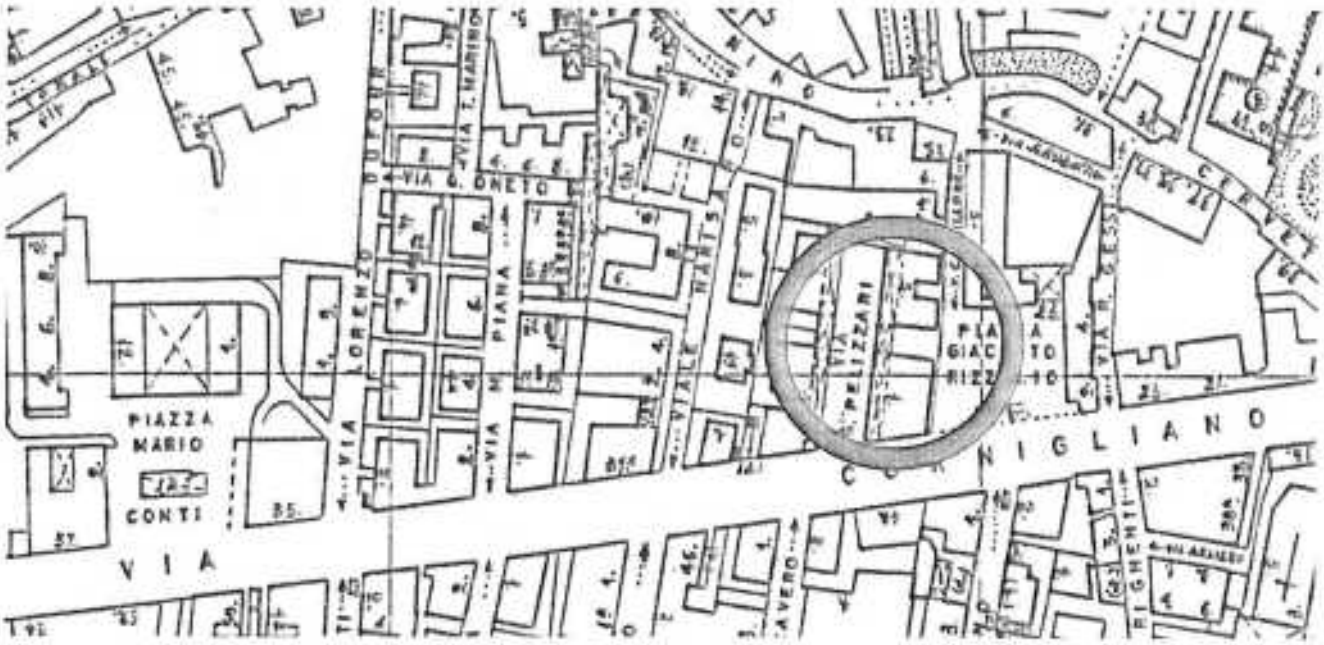
Dalle antecedenze patrimoniali risulta che l'immobile anteriormente al ventennio era di proprietà [illegible] Allegrini Lorenzo . Con atto di compravendita del 25-06-1998 il bene passava i signor [illegible]

Con atto di compravendita a rogito Notaio Gambaro Luigi in data 28-07-2003 il bene passava all'esecutato per la quota intera del diritto di proprietà.

17. DESCRIZIONE DEL BENE

17.1 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 13 e 15 R di Via Pellizzari , è una costruzione che si affaccia alla sopra citata viabilità. La identificazione toponomastica è quella relativa al civ. 3 nero che identifica il condominio di appartenenza.

I *servizi primari* della zona fanno capo al nucleo urbano dell'area di Cornigliano

I *servizi pubblici* afferiscono alla strada di collegamento principale costituita dalla Via Cornigliano

17.2 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

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

La collocazione è in fregio a Via Pellizzari con accesso dal calpestio stradale mediante varco libero su vetrina espositiva in fregio al marciapiede stradale (foto n. 1,2)

L'edificio è costituito da 5 piani fuori terra oltre il piano terreno dedicato alle attività commerciali localizzate sotto il porticato.

Le caratteristiche estetiche riflettono uno stile essenziale e lineare..

17.3 CONSISTENZA LOCALE NEGOZIO

Il negozio è composto da una area espositiva interna ante bancone ed una zona retrobottega divisa in magazzeno e servizio igienico, oltre ad un cortile esterno

Le principali caratteristiche sono di seguito elencate in forma schematica.

- Area espositiva interna ante bancone (e bancone foto n. 3,4)
- magazzeno (foto 5,6,7)
- servizio igienico (foto 8,9)
- scala al soppalco (foto 10)
- soppalco uso ufficio e magazzeno (foto 11,12)
- cortile esterno (foto da 13 a 17)

17.4 STATO DI CONSERVAZIONE

EDIFICIO

L'edificio presenta una manutenzione sufficiente nelle facciate .

La tinteggiatura e gli infissi appaiono in sufficiente stato di manutenzione.

LOCALE NEGOZIO

Lo stato di manutenzione appare i buono stato .

Non sono visibili infiltrazioni .

17.5 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Nel corso del sopralluogo è stato possibile accedere in presenza dell'esecutato che conduce l'attività commerciale.

18. 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.

19. 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.

20. REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE

20.1 REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione degli edifici civv. 1 e 3 risale intorno agli anni 30, sulla via Pellizzari già via M. Conti.

Il civ. 3 è stato realizzato su progetto dell'ing. Frattini presentato il 6-3-1930 al n. 11921 con variante 29-11-1930 al n. 60802 per incarico del costruttore Albertini Enrico. A seguito dei pareri favorevoli degli uffici in data 12-2-1931 sulla variante il titolo edilizio è stato rilasciato in data 2-4-1931 al n. 614.

Il decreto di abitabilità è stato emesso il 17-2-1934 al n. 265.

La conformazione edilizia interna del locale è stata variata a sequito di una diversa distribuzione delle pareti divisorie e la realizzazione del soppalco accessibile da una scala interna.

20.2 REGOLARITA' CATASTALE

La planimetria catastale rilasciata dagli uffici del Catasto non rispecchia lo stato dei luoghi rilevati nel corso del sopralluogo per una diversa distribuzione delle pareti divisorie e la realizzazione del soppalco accessibile da una scala interna.

20.3 OPERE IN SANATORIA

La differente distribuzione degli spazi interni richiede un progetto di sanatoria in cui debbono essere commisurate le superfici calpestabili in aumento per la realizzazione del soppalco.

20.4 VINCOLI MONUMENTALI

Non risultano operanti vincoli monumentali per il bene in argomento.

21. ALLEGATI

21.1 ALLEGATI INTEGRANTI LA RELAZIONE

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

ALLEGATO 1-A	*Documentazione catastale: visura*
ALLEGATO 1-B	*Documentazione catastale: planimetria*
ALLEGATO 1-C	*Fotografie dell'immobile e verbale accesso forzoso*
ALLEGATO 1-D	*Certificazione energetica*
ALLEGATO 2-A	*Documentazione catastale: visura*
ALLEGATO 2-B	*Documentazione catastale: planimetria*
ALLEGATO 2-C	*Fotografie dell'immobile e contratto di locazione registrato*
ALLEGATO 2-D	*Certificazione energetica*
ALLEGATO 1-A	*Documentazione catastale: visura*
ALLEGATO 1-B	*Documentazione catastale: planimetria*
ALLEGATO 1-C	*Fotografie dell'immobile*
ALLEGATO 1-D	*Certificazione energetica*

21.2 ALLEGATI SEPARATI

Sono annessi quali allegati separati :

ALLEGATO SEPARATO A	*Scheda riassuntiva*
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 30-IV-2018

Il C.T.U.
Ing. Aldo Murchio

ALLEGATO SEPARATO A

Tribunale di Genova	
Esecuzione Immobiliare	**2016/651**
Promossa da	[illegible]
Debitore	[illegible]
Esperto	Ing. Aldo Murchio
Descrizione immobile	**Lotto 1: APPARTAMENTO in Località Genova GE viale Narisano civ.4 int. D piano T** La vendita è riferita alla proprietà totale per il 100% del bene. ➢ Dati identificativi : ➢ Dati di classamento :

N.	Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno
1	COR	79	142	5

Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Sup Catastale	Rendita
1A		A/3	4	4 vani	49 mq	€ 371,85

Stato di possesso	Nel corso del sopralluogo è stato possibile accertare che l'immobile risulta abitato dal Sig. che ha ricevuto lo sfratto per morosità. Il contratto di locazione non è risultato acquisibile.
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 al certificato notarile annesso alla procedura di seguito riassunto : -ipoteca volontaria iscritta a Genova il 4-8-2006 ai n. 40843/9803 per mutuo a favore di Banco di San Giorgio Spa -ipoteca legale iscritta a Genova il 17-4-2015 ai n 8839/1325 a favore di equitalia nord spa -atto esecutivo trascritto a Genova il 26-9-2016 ai n 27987/19989 a favore di Banca Regionale Europea spa -ipoteca conc amministrativa/riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo trascritto a Genova il 29-111-2016 n. 35577/5955 a favore di Equitalia servizi di riscossione
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 Il decreto di abitabilità è protocollato al n. 31-12-1935 al n. 2038.
Spese condominiali preventivabili	Le spese condominiali previste si aggirano prevedibilmente intorno ai 1.300,00 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 :** **$V_{BASE\ D'ASTA}$ = € #41.000,00#(Euro quarantunomila/centesimi 0)**

Tribunale di Genova

Esecuzione Immobiliare	**2016/651**
Promossa da	[illegible] Europea spa
Debitore	F[illegible]
Esperto	Ing. Aldo Murchio
Descrizione immobile	**Lotto 2: locale uso negozio in Località Genova GE via Cornigliano civ.123 R p T** La vendita è riferita alla proprietà totale per il 100% del bene. ➢ Dati identificativi : ➢ Dati di classamento :

N.	Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno
1	COR	79	143	2

Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Sup Catastale	Rendita
1A		C/1	10	29 mq	43 mq	€ 507,73

Stato di possesso	Nel corso del sopralluogo è stato possibile accertare che l'immobile risulta locato con contratto di locazione registrato annesso in allegato alla procedura.
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 al certificato notarile annesso alla procedura di seguito riassunto : -ipoteca volontaria iscritta a Genova il 9-2-1999 n. 3217/852 a favore di Banca CARIGE spa -ipoteca volontaria iscritta a Genova il 4-8-2006 ai n. 40843/9803 per mutuo a favore di Banco di San Giorgio Spa -ipoteca legale iscritta a Genova il 17-4-2015 ai n 8839/1325 a favore di equitalia nord spa -atto esecutivo trascritto a Genova il 26-9-2016 ai n 27987/19989 a favore di Banca Regionale Europea spa -ipoteca conc amministrativa/riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo trascritto a Genova il 29-111-2016 n. 35577/5955 a favore di Equitalia servizi di riscossione
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 Negli archivi dei civici uffici non è rubricato il decreto di agibilità
Spese condominiali preventivabili	Le spese condominiali previste si aggirano prevedibilmente intorno ai 1.000,00 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 :** **$V_{BASE\ D'ASTA}$ = € #75.000,00#(Euro settantacinquemila/centesimi 0)**

Tribunale di Genova	
Esecuzione Immobiliare	**2016/651**
Promossa da	[redacted]
Debitore	[redacted]
Esperto	Ing. Aldo Murchio
Descrizione immobile	**Lotto 3: locale uso negozio in Località Genova GE via Pellizzari civ.413-15 piano T** La vendita è riferita alla proprietà totale per il 100% del bene. ➢ Dati identificativi : N. 1 – Sezione urbana COR – Foglio 79 – Particella 162 – Subalterno 1 ➢ Dati di classamento : Zona Cens. 1A – Micro Zona – Categoria C/1 – Classe 6 – Consist. 91 mq – Sup Catastale 104 mq – Rendita € 864,76
Stato di possesso	Nel corso del sopralluogo è stato possibile accertare che l'immobile risulta utilizzato commercialmente dall'esecutato
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 al certificato notarile annesso alla procedura di seguito riassunto : - ipoteca volontaria iscritta a Genova il 6-8-2003 ai n. 29548/8032 a favore di Banca Intesa -ipoteca volontaria iscritta a Genova il 4-8-2006 ai n. 40843/9803 per mutuo a favore di Banco di San Giorgio Spa -ipoteca legale iscritta a Genova il 17-4-2015 ai n 8839/1325 a favore di equitalia nord spa -atto esecutivo trascritto a Genova il 26-9-2016 ai n 27987/19989 a favore di Banca Regionale Europea spa -ipoteca conc amministrativa/riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo trascritto a Genova il 29-111-2016 n. 35577/5955 a favore di Equitalia servizi di riscossione
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 Il decreto di abitabilità è stato emesso il 17-2-1934 al n. 265.
Spese condominiali preventivabili	Le spese condominiali previste si aggirano prevedibilmente intorno ai 1.400,00 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 :** **$V_{BASE\ D'ASTA}$ = € #97.000,00#(Euro novantasettemila/centesimi 0)**