

Anno 2013

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

Parti nel procedimento N° R.E. 44/2013 :

	DEBITORE ESCUTATO
COND. VIA VENTOTENE, 85	ESECUTANTE
Appartamento di civile abitazione sito in Genova Via Ventotene, civ. 85 – scala C -piano 8° -int. 24	BENI ESPROPRIATI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
per la stima di beni immobili

Codice :	EI-97-PAGNOTTA-VENTOTENE-85	Ordinanza di nomina	15-07-13
Documento :	EI-97-REL	Conferimento incarico	18-07-13
Data :	Genova, lì 28 IX 2013	Udienza comparizione :	12-11-13
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	9
4.3.1 COEFFICIENTI CARATTERISTICI DELL' IMMOBILE.....	9
4.3.2 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	11
5. DIVISIBILITA' DEL BENE.....	11
6. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	11
6.1 DATI CATASTALI	11
6.2 CONFINI	12
6.3 PROVENIENZA E PROPRIETA'	12
7. DESCRIZIONE DEL BENE.....	12
7.1 UBICAZIONE	12
7.2 CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO EDILIZIO CUI L' IMMOBILE FA PARTE.....	13
7.3 CONSISTENZA APPARTAMENTO INT. 24 – PIANO 8°	13
7.4 STATO DI CONSERVAZIONE.....	14
7.4.1 EDIFICIO	14
7.4.2 APPARTAMENTO int. 24	14
8. STATO DI POSSESSO DEL BENE	14
9. FORMALITA' GRAVANTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	14
10. FORMALITA' NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	15
11. REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE	15
11.1 REGOLARITA' EDILIZIA	15
11.2 REGOLARITA' CATASTALE.....	15
12. ALLEGATI	15
12.1 ALLEGATI INTEGRANTI LA RELAZIONE	15
12.2 ALLEGATI SEPARATI.....	15
ALLEGATO SEPARATO A	17
ALLEGATO SEPARATO B.....	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.

1. PREMESSE INTRODUTTIVE

1.1 INCARICO E QUESITO

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

- a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 cpc, segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;
- b) Provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali ;
- c) Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi :
 1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali;
 2. una sommaria descrizione del bene;
 3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
 4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
 5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa e ,in caso di riscontrate irregolarità, specificando il costo della loro eliminazione se possibile.

7. Redigere la certificazione energetica,

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

1.2 BREVE CRONISTORIA DELL' ATTIVITA' SVOLTA

In data 18-07-2013 lo scrivente, nel corso dell'udienza di rito del procedimento in epigrafe, veniva nominato dal G.E. quale esperto per la il procedimento relativo agli immobili in questione. In base a tale incarico lo scrivente ha provveduto ad attivarsi presso i competenti Uffici ai fini di ottenere le informazioni, i documenti a supporto della relazione e le certificazioni richieste. Si attivava inoltre a prendere contatti necessari allo scopo di poter visionare l'immobile. Stante la difficoltà di prendere contatti con l'esecutato, l'immobile è stato visionato nella seconda metà del mese di Luglio 2013. Nel corso del sopralluogo, in presenza dell'esecutato, lo scrivente poteva effettuare i dovuti accertamenti ed i rilievi necessari per la redazione della stima del bene e dell'attestato di certificazione energetica.

1.3 PARTI IN CAUSA E OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Soggetti	Descrizione	Note
ESECUTATI		proprietario dell'intero immobile
ESECUTANTE	Condominio di via Ventotene, 85 Genova	Patrocinato dallo Studio Avv. Stefano Torchio del Foro di Genova
INTERVENUTO	n/a	n/a
IMMOBILE	Appartamento di civile abitazione sito in Genova Provincia di Genova, Via Ventotene, civ. 85 – p.8°, int. 24	Abitato dall'esecutato e dalla figlia

2. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

2.1 DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La **documentazione ipocatastale** del ventennio relativa al predetto immobile, viene annessa alla presente relazione nel fascicolo degli **ALLEGATI SEPARATI** e elencata nella “**scheda riassuntiva**”. La data dell’atto esecutivo relativo al verbale di pignoramento degli immobili è del **22-01-2013**, con **trascrizione in data 01-03-2013**, 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**.

I certificati delle trascrizioni e delle iscrizioni relative all’ immobile pignorato sono annessi in **Allegato Separato**, mentre gli estratti catastali, consistenti nella visura e nella visura storica per immobile, sono annessi in **Allegato 1**.

3. DIVISIONE DELL’IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI

I beni stimandi risultano allo stato attuale essere costituiti da un unico lotto autonomo. L’appartamento è infatti costituito da un unico immobile costituito da vani contigui, con annesso un piccolo poggiolo. Presenta un unico ingresso ed un unico locale per i servizi igienici. Allo stato attuale nel suo complesso il bene non risulta frazionabile fisicamente senza oneri e spese aggiuntivi, non economicamente perseguibili rispetto ad una vendita per l’attuale consistenza unitaria.

4. STIMA DEI BENI

4.1 CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILIARI

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

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

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

4.1.1 PARAMETRI CORRETTIVI DELLA SUPERFICIE

Premesso che la valutazione degli immobili fa capo alla "**superficie commerciale**" definita con S_{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 :

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

Essendo :

- $n = 0$ l'indice per la superficie coperta dell'appartamento
- $n = A_1, \dots, A_x$ l'indice per le aree/volumetrie accessorie .
- "A_x" la sigla di identificazione delle superfici accessorie,
- "x" il numero delle superfici/volumetrie annesse accessorie,
- $S_{C/n}$ = 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

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

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

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

Edificio :

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

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

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

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

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

Ubicazione :

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

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

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

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

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

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

4.2 METODOLOGIA DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

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

- Valore medio commerciale degli appartamenti della zona V_{M,C,Z} [€/mq]**, avendo desunto il valore medio dalla classificazione della zona in oggetto dai valori medi di vendita dell'area in oggetto desunta dai dati dell'ultimo semestre disponibile

- Parametri correttivi del valore unitario K_A, K_E, K_U (attribuendo un valore numerico ai sopraccitati coefficienti al caso in esame, per la valutazione di merito)
- Superficie commerciale S_C ottenuta considerando l'immobile composto dai singoli componenti, pesati con opportuni coefficienti relazionali (sulla base del peso che ciascuna area/volumetria ha sul valore totale dell'immobile)
- 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 :

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

essendo :

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 PREZZO DI MERCATO

4.3.1 COEFFICIENTI CARATTERISTICI DELL' IMMOBILE

I parametri valutativi risultano così definiti :

- **Valore medio commerciale zonale** $V_{M,C,Z} \approx 1.750,00 \div 1.950,00$ [€/mq] , da cui si ha che $V_{M,C} = \frac{1}{2} * (1.750,00 + 1.950,00) = 1.850,00$ [€/mq]
come risulta estraendo i dati dalla seguente tabella per i locali di tipo popolare - ottimo :

ZONA : semicentrale OREGINA						
Via Napoli - Via Vesuvio -Via Ventotene						
TIPOLOGIA	POPOLARE		CIVILE		SIGNORILE	
INDICE QUALITA	da	a	da	a	da	a
Ottimo	€ 1.750,00	€ 1.950,00	€ 2.100,00	€ 2.400,00		
Buono	€ 1.550,00	€ 1.750,00	€ 1.900,00	€ 2.100,00		
Mediocre	€ 1.350,00	€ 1.550,00	€ 1.700,00	€ 1.900,00		

INDICE QUALITA	
ottimo *	nuovo o rimesso a nuovo con parti comuni nuove o rinnovate.
buono **	interno rinnovato e parti comuni da rifare, l'incontrario, oppure interni ed esterni rinnovati da tempo.
mediocre ***	interni ed esterni da rinnovare

TIPOLOGIA	
POPOLARE	finiture e materiali economici; senza ascensore, senza disimpegni,...
CIVILE	finiture e materiali di buona scelta e soluzioni costruttive di buona architettura
SIGNORILE	finiture e materiali di ottima scelta e soluzioni architettoniche di pregio; due o più servizi, parti comuni curate,...

*	Edifici nuovi o ristrutturati
**	Edifici in buono stato fruibili
***	Edifici da ristrutturare

- $\mu_t = - 4 \%$ in relazione al decremento delle quotazioni immobiliari rispetto ai valori di stima utilizzati
- $\xi_{CE} = 0,99$ in relazione al classamento energetico dell'immobile
- Σ coefficienti relativi all'immobile : $K_A = \Sigma_{n=A1...8} = - 15,00 \%$
- Σ coefficienti relativi all'edificio : $K_E = \Sigma_{n=E1...4} = - 15,00 \%$
- Σ coefficienti relativi all'ubicazione : $K_U = \Sigma_{n=U1...6} = -20,00 \%$

COEFFICIENTI Ka,e,u	Intervallo standard da a		VALUTAZIONE SINTETICA	% ATTRIBUITA
Ka UNITA' IMMOBILIARE				
Ka1 dimensionale	-20%	0%	dimensionalmente nello standard della zona	0
Ka2 esposizione	-10%	20%	nord-ovest	-10
Ka3 luminosità	-10%	10%	media	5
Ka4 affaccio	-40%	40%	su edifici circostanti	-5
Ka5 accessibilità	-20%	20%	diretta dalla viabilità principale	0
Ka6 elevazione	-30%	30%	8° piano con ascensore	-10
Ka7 qualità materiali	-10%	10%	sufficiente	0
Ka8 fruibilità	0	15%	piccolo poggiolo con accesso dalla cucina	5
Ka tot				-15
Ke EDIFICIO				
Ke1 vetustà			costruzione fine anni 60	-10
Ke2 qualità materiali	-15%	5%	sufficiente	0
Ke3 riscaldamento	-10%	15%	centralizzato	5
Ke4 densità abitativa	-20%	30%	alta	-10
Ke tot				-15
Ku UBICAZIONE				
Ku1 trasporto pubblico	-10%	10%	non nelle vicinanze	-5
Ku2 servizi pubblici	-10%	10%	nell'ambito del quartiere	0
Ku3 parcheggio	-20%	0%	scarso/difficile	-10
Ku4 rumorosità	-20%	10%	medio bassa (strada di scorrimento separata da altri edifici)	5
Ku5 ambientale	-10%	30%	non in prossimità di aree verdi	-5
Ku6 viabilità	-5%	5%	traffico consistente nelle ore di punta	-5
Ku tot				-20

da cui risulta che $\Sigma_{n=A,E,U} (K_n)/n = - 17 \%$

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

Tipo di superficie	Estensione (mq)	Contribuzione (%)
Sup coperta appartamento = S_0	60	100
Sup scoperta poggiolo = S_A	4	50

$$S_C = \{ [(mq S_0 * 100\%) * Y_{V0} * Y_{U0} * Y_{S0}] + [(mq S_A * 50\%) * Y_{VA} * Y_{UA} * Y_{SA}] \} \approx 62 \text{ mq}$$

Essendo :

Coefficiente correttivo di struttura : $Y_{S0} = Y_{SA} = 1,0$

Coefficiente correttivo di utilizzabilità : $Y_{U0} = Y_{UA} = 1,00$

Coefficiente correttivo volumetrico : $Y_{V0} = 1,00$; $Y_{VA} = 1,00$

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

- $K_D = 1,00$ essendo abitato dall'esecutato
- $K_L = 1,00$ essendo il bene al momento non produttore di reddito attivo
- $K_V = 1,00$ non incidendo il regime vincolistico con la commerciabilità del bene
- $K_R = 1,00$ non rilevandosi difformità catastali lievi sanabili
- $K_P = 0,00$ non rilevandosi vincoli patrimoniali
- $K_M = 1,00$ in considerazione dello stato di manutenzione del bene
- $K_{ME} = 1,00$ in considerazione dello stato di manutenzione dell'involucro edilizio
- $m_m \sim 100\%$

4.3.2 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

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

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

$$= 0,96 * 0,99 * [1,850 * 10^3] * (-17\%) * 62 * [1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00] * [1,00] * [1,00 - 0]$$

$V_{CI} = \text{€ } \#90.500,00\#$ (Euro novantamila cinquecento / centesimi 0)

5. DIVISIBILITA' DEL BENE

Il bene risulta in capo all' esecutato al 100%.

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

6. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

6.1 DATI CATASTALI

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

→ Dati identificativi :

N.	Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno
1	GEC	4	586	66

→ Dati di classamento :

Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
1		A/3	3	4 vani	€ 568,10

→ Indirizzo : Via Ventotene, n. 85 – piano 8 – int. 24 - scala C;

→ Partita : 128771

INTESTATI :

N	DATI ANAGRAFICI	Dir. e On. reali
1	Pagnotta Debora	Proprietà 100 %

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

6.2 CONFINI

L’immobile, come indicato nell’ultimo atto di compravendita, confina, partendo da nord-est in senso orario, con:

- Nord-est : muri divisorii con appartamento n. 23 stessa scala e ascensore
- Sud-est : muri divisorii con appartamento n. 23 e 25, vano scala e ascensore
- Sud-ovest : muri divisorii con appartamento n. 25
- Nord-ovest: muri perimetrali su distacco con via Ventotene
- Sopra : terrazzo di copertura e int. N. 26
- Sotto : int. N. 21

6.3 PROVENIENZA E PROPRIETA’

Allo stato attuale l’immobile risulta in capo per il 100% all’ esecutato.

Dalle antecedenze rilevate presso i RR. Il risulta che l’esecutato aveva acquisito l’immobile dai sig. ri Fichera Giorgio, Pecorella Piana, Piana Carlo, Sapienza Adelina con atto notarile di compravendita a rogito Notaio Fusaro in data 31-05-1994 trascritto il 3-6-94 al R.P. 9438

7. DESCRIZIONE DEL BENE

7.1 UBICAZIONE

L’ubicazione del bene oggetto della presente relazione si desume dallo stralcio planimetrico dell’area della toponomastica cittadina scala 1:2.000, che viene annesso in **ALLEGATO 2**.

Il civico 85 di Via Ventotene è un edificio condominiale costituito da più corpi di fabbrica in fregio alla medesima via Ventotene ed alla via Cinque Santi, dalla quale è possibile pervenire per mezzo di un percorso pedonale non carrabile.

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

I *servizi pubblici* si trovano nella via di comunicazione principale (Via Napoli) a breve distanza dall'edificio.

Al momento del sopralluogo la via Ventotene risultava temporaneamente chiusa in prossimità dell'edificio a causa di una frana .

7.2 CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO EDILIZIO CUI L' IMMOBILE FA PARTE

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 del complesso edilizio cui l'immobile fa parte.

La struttura del complesso immobiliare è in cemento armato. La forma architettonica è semplice e lineare tipica dell'edilizia popolare (foto n. 1, 2). Il condominio è raggiungibile dalla via Ventotene direttamente dal marciapiede (fot n. 3, 4, 5), anche temporaneamente la via Ventotene risulta chiusa a causa di una frana. L'androne e le scale (foto 7, 8) sono di semplice rifinitura con spazi e volumetrie comunque consoni alla dimensione degli appartamenti serviti.

L'accesso è possibile anche attraverso il portone civ. 44 di via Cinque Santi (foto 9) che è raggiungibile dalla medesima via Cinque Santi mediante un percorso pedonale (11, 13, 14, 15). La via cinque santi è parallela all'edificio ed è separata da quest'ultimo mediante un muraglione di contenimento e da un distacco condominiale (foto 12, 18).

7.3 CONSISTENZA APPARTAMENTO int. 24 – piano 8°

La porta di accesso dell'appartamento (foto 16) è in legno ad una anta in sintonia con quelle degli altri appartamenti. Dalla porta di accesso si accede al vano di ingresso dell'appartamento (foto n. 17). Non è stato possibile scattare ulteriori fotografie perché l'esecutato non ne ha consentito l'esecuzione.

Oltre l'ingresso l'appartamento è costituito da cucina con piccolo terrazzo , bagno, 2 camere ed un piccolo ripostiglio.

Le pareti dei vani sono intonacate e tinteggiate mentre la pavimentazione è mista e prevalentemente in graniglia in piastrelle.

L'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto di riscaldamento ad elementi radianti e dell'acqua sanitaria è centralizzato.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in buono stato di conservazione con avvolgibili.

Le porte interne sono in legno.

All'esterno è annesso un piccolo poggiolo con accesso dalla cucina.

7.4 STATO DI CONSERVAZIONE

7.4.1 EDIFICIO

Non si evidenziano visivamente situazioni pregiudizievoli alla staticità nella porzione di edificio che contiene l'immobile, anche in considerazione del fatto che a seguito della frana non sono stati presi provvedimenti di evacuazione dell'edificio.

Lo stato di conservazione generale appare sufficiente da un mero controllo visivo, come è evidenziato dalle fotografie annesse.

7.4.2 APPARTAMENTO int. 24

L'appartamento presenta finitura semplici e stato di manutenzione buono.

Non sono visibili segni di lesioni alla struttura portante, né tracce di infiltrazioni

8. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Nel corso del sopralluogo è stato possibile accedere in presenza dell'esecutato che ha dichiarato di abitare l'immobile con la figlia.

9. FORMALITA' GRAVANTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Quanto si evince dalla documentazione ipocatastale in relazione all'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, è riportato nella scheda

riassuntiva di cui in **ALLEGATO SEPARATO A**. In tale scheda sono indicati, se esistenti e rilevabili dagli atti : domande giudiziali e altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso quali oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge.

10. FORMALITA' NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

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

11. REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE

11.1 REGOLARITA' EDILIZIA

Le opere di costruzione dell'edificio hanno avuto luogo dopo il 01-09-1967 in base alla licenza edilizia n. 149 del 21-01-1965 integrata dalla variante n. 1334 del 17-08-1972.

Non risulta agli atti dei civici uffici il decreto di abitabilità né per via ventotene 85 né per via cinque santi 44b.

Non risultano difformità rispetto alla impostazione progettuale.

11.2 REGOLARITA' CATASTALE

La planimetria catastale depositata presso gli uffici del Catasto rispecchia lo stato dei luoghi attuale

12. ALLEGATI

12.1 ALLEGATI INTEGRANTI LA RELAZIONE

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

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

12.2 ALLEGATI SEPARATI

Sono annessi quali allegati separati :

ALLEGATO SEPARATO A	<i>Scheda riassuntiva e documentazione ipocatastale</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, lì 28 IX 2013

Il C.T.U.
Ing. Aldo Murchio

ALLEGATO SEPARATO A

Tribunale di Genova																									
Esecuzione Immobiliare	2013/44																								
Promossa da	CONDOMINIO VIA VENTOTENE 85																								
Debitore																									
Esperto	Ing. Aldo Murchio																								
Descrizione immobile	<p>Lotto unico : appartamento di civile abitazione sito in Genova, via Ventotene – civ. 85 piano 8° - scala C – int. 24 :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">N.</th> <th style="width: 30%;">Sezione urbana</th> <th style="width: 15%;">Foglio</th> <th style="width: 20%;">Particella</th> <th style="width: 25%;">Subalterno</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">GEC</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">586</td> <td style="text-align: center;">66</td> </tr> </tbody> </table> <p>Dati di classamento :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Zona Cens.</th> <th style="width: 10%;">Micro Zona</th> <th style="width: 15%;">Categoria</th> <th style="width: 10%;">Classe</th> <th style="width: 15%;">Consist.</th> <th style="width: 10%;"></th> <th style="width: 20%;">Rendita</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td></td> <td style="text-align: center;">A/3</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">4 vani</td> <td></td> <td style="text-align: center;">€ 568,10</td> </tr> </tbody> </table> <p>Allo stato attuale l'immobile risulta in capo al 100% all' esecutato . L' immobile, come indicato nelle planimetrie catastali, confina, partendo da nordest in senso orario, con:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nord-est : muri divisorii con appartamento n. 23 stessa scala e ascensore • Sud-est : muri divisorii con appartamento n. 23 e 25, vano scala e ascensore • Sud-ovest : muri divisorii con appartamento n. 25 • Nord-ovest: muri perimetrali su distacco con via Ventotene • Sopra : terrazzo di copertura e int. N. 26 • Sotto : int. N. 21 	N.	Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno	1	GEC	4	586	66	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.		Rendita	1		A/3	3	4 vani		€ 568,10
N.	Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno																					
1	GEC	4	586	66																					
Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.		Rendita																			
1		A/3	3	4 vani		€ 568,10																			
Stato di possesso	Nel corso del sopralluogo è stato possibile accertare che l'immobile risulta abitato 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, ad eccezione di somme dovute al condominio.																								
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	<p>Per l' immobile oggetto dell'esecuzione gravano nel ventennio anteriore alla data del pignoramento le seguenti formalità di cui agli allegati separati della relazione principale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verbale di pignoramento immobiliare trascritto al RP 4648 in data 01-03-2013 a favore di Condominio di Via Ventotene 85 contro l' esecutato per la quota del 100% di proprietà dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare • Concessione a garanzia di mutuo trascritto al RP 2284 in data 03-06-1994 a favore di Banca CARIGE Spa Cassa Risparmio Genova e Imperia contro l' esecutato per la quota di 100% della proprietà dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare per la somma totale di 231.000.000 lire • Concessione a garanzia di mutuo trascritto al RP 7027 in data 26-10-2009 a favore di Banca CARIGE Spa Cassa Risparmio Genova e Imperia contro l' esecutato per la quota di 100% della proprietà dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare per la somma totale di 206.000,00 euro. Risulta debitore non datore di ipoteca Savino Francesco. 																								
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	La consistenza dello stato dei luoghi è aderente alla planimetria catastale agli atti presso gli Uffici del Territorio. Il decreto di abitabilità non risulta disponibili presso agli atti negli archivi dei civici uffici .																								
Valore stimato	<p>La piena proprietà dell' immobile libero per la quota del 100%, nella attuale consistenza da porre a base d'asta è stimata in :</p> <p style="text-align: center;">V_{BASE D'ASTA} = € #90.500,00#</p> <p style="text-align: center;">(Euro centoventitremila / centesimi 0)</p>																								

