

Tribunale Civile di Genova

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

(avv.

Contro

debitori esecutati

G.E.: Dott

RELAZIONE DI STIMA

Geometra Alessandro Ombrina

Iscritto all' albo del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova al n°2461

Con studio in Genova, via Luccoli 16/3 – tel. 010.2474233 – fax: 010.2516490

mail: alessandro.ombrina@geopec.it – alessandro.ombrina@studiombrina.com



Sommario

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
1.1 - Dati tecnici.....	3
1.2 - Identificativi catastali.....	3
1.3 - Regolarità catastale - legge n° 52 del 1985 art. 29 comma 1 bis.....	3
1.4 - Confini.....	3
2) DESCRIZIONE SOMMARIA.....	3
3) STATO DI POSSESSO.....	4
4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	4
4.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	4
4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura....	4
4.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale.....	5
5) ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE.....	5
6) REGOLARITA' EDILIZIA.....	5
7) INDAGINE URBANISTICA.....	6
8) VINCOLI.....	6
9) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE.....	6
10) DIVISIBILITA' DEL BENE.....	7
11) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE.....	7
12) VALUTAZIONE.....	7
12.1 - Criterio di Stima.....	7
12.2 - Fonti di informazione.....	7
12.3 - Considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare.....	8
12.4 - Coefficienti di differenziazione.....	9
12.5 - Calcolo del valore venale.....	9
12.6 - Determinazione valore diritto di abitazione / valore venale residuo.....	9
12.7 - Adeguamenti e correzioni di stima.....	10
12.8 - Stima del valore a base d' asta.....	10
13) CONCLUSIONE PERITALE.....	11

3) STATO DI POSSESSO

Dalle indagini condotte presso l'ufficio anagrafe del Comune di Genova, l'alloggio risulta occupato dalla _____ nata a L'Aquila il 06/08/1932, la quale, a seguito dell'atto di c/v degli esecutati a rogito Notaio _____ detiene sull'immobile il diritto di abitazione.

Tal diritto, in quanto costituitosi all'epoca della compravendita, è opponibile alla presente procedura espropriativa.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.3. Altre limitazioni d'uso : con atto di compravendita a rogito Notaio del 03/07/2007 rep. n. 12042 i venditori _____ si riservavano, sull'immobile oggetto della presente relazione, vita natural durante e con diritto di accrescimento reciproco, il diritto di abitazione. Si precisa che il Sig. _____ risulta essere deceduto mentre la _____ risulta essere invece in vita come da allegata certificazione.

Si precisa infine che tale diritto risulta opponibile alla presente procedura espropriativa, fino all'esistenza in vita dell'habitor e lo scrivente ne terrà conto nella valutazione (si rimanda alla lettura del capitolo 12.6 della presente relazione).

4.1.4. Gli esecutati risultano debitori nei confronti del condominio per spese di amministrazione alla data della presente perizia, per complessivi €. 679,00.

4.1.5. Attestazione Prestazione Energetica: ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m. per l'unità immobiliare in esame è stato redatto l' Attestato di Prestazione Energetica, n° 54373 in data 26/11/2015 protocollato dalla Regione Liguria in data 26/11/2015 al n. PG/2015/ 0209812.

4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 - Iscrizioni

- Iscrizione in data 07/07/2007, ai nn. 29657/8759 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario giusto atto di mutuo a rogito notaio _____ del 03/07/2007 rep. 12041 per €. 160.000,00 di cui €. 80.000,00 in sorte capitale a favore di _____ S.p.A. contro gli esecutati sulla quota dell'intero dell'unità negoziale in narrativa;

- Iscrizione in data 21/08/2014, ai nn. 19786/2859 di ipoteca legale in forza di atto emesso da EQUITALIA NORD S.p.A. del 20/08/2014 rep. 1404 per €. 131.671,48 di cui €. 65.832,74 in sorte capitale a favore di _____ S.p.A. contro l'esecutato _____ per la quota di ½ dell'unità negoziale in narrativa;

4.2.2 - Pignoramenti

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 04/08/2015 n° 20371/15495 redatto dall' ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova in data 28/07/2015 a favore di INTESA SAN PAOLO S.p.A. contro gli esecutati per la somma di €. 96.416,58 oltre interessi e spese relativamente alla quota dell'intero dell'unità immobiliare oggetto di stima.

4.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: €. 1.000,00

4.3.2. di conformità catastale: nessuno: €. 500,00

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

L'alloggio al momento del sopralluogo si trovava in mediocre stato di manutenzione e risultava nella disponibilità della _____ in diritto di abitazione.

Gli esecutati risultano in debito nei confronti del condominio per spese di amministrazione ordinaria alla data presente relazione per complessivi €. 676,00.

6) REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l' Ufficio Visura del Comune di Genova risulta che l'edificio, identificato dai civv. 4A e 4B di Via Alizeri e civv. 7 e 9 di Via Digione, è stato edificato in forza di progetti n. 84-1911, 82-1923, 83-1923 su iniziativa dell'ex Istituto Autonomo Case Popolari.

Data l'epoca costruttiva se ne presume la regolarità edilizia come da rappresentazione grafica catastale presentata in data 21/12/1939.

Tuttavia dal raffronto eseguito tra l'allegata planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, sono emerse difformità interne, consistenti nella errata rappresentazione grafica del ripostiglio.

Tali difformità, assimilabile ad opere interne, è sanabile ai sensi dell'art. 22.1 della L.R. 16/2008 e s.m.i..

L'edificio è stato dichiarato abitabile con provvedimento n. 1207 in data 10/02/1926.

7) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. 2010, definitivamente adottato con Delibera della Giunta Comunale in data 5/2/2015, il fabbricato ricade nell' ambito di conservazione dell' impianto urbanistico AC-IU, la cui funzione caratterizzante é la residenza.

Sono consentiti sugli edifici esistenti, tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio fino alla ristrutturazione edilizia.

8) VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

9) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: muratura mista - condizioni: sufficienti
Solai: in legno - condizioni: sufficienti
Copertura: tipologia: a falde - condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: in muratura mista - condizioni: sufficienti.
Portone accesso: tipologia: ad anta singola - materiale: metallo - condizioni: sufficienti.
Pavimenti: in graniglia di marmo - condizioni: buone.
Pareti: in tinta lavabile - condizioni: buone

Impianti

Citofonico: presente
Ascensore: assente
Gas: allacciato alla rete di distribuzione del metano
Elettrico: sottotraccia

Fognatura:	separata ed allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale
Telefonico:	sottotraccia
Termico:	autonomo con ACS

10) DIVISIBILITA' DEL BENE

Stante le caratteristiche del bene in oggetto lo scrivente ritiene l' immobile NON divisibile.

11) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE

La futura vendita dell' immobile oggetto della presente relazione, essendo l' esecutato persona fisica, sarà soggetta al regime di imposta di registro.

12) VALUTAZIONE

12.1 - Criterio di Stima

Per la valutazione del bene oggetto di stima, si ritiene di applicare il metodo sintetico per comparazione di valori forniti da borsini immobiliari.

12.2 - Fonti di informazione

Il mercato immobiliare offre con precisa cadenza, una pluralità di valutazioni; in questo contesto, dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro, si evidenzia come la ricerca in esame, ove possibile, si sia sviluppata facendo riferimento alle sotto elencate pubblicazioni.

- o banca dati dei valori di mercato espressi dall' **Osservatorio Immobiliare (OMI)** dell' Agenzia del Territorio che per la zona cod. C15 microzona n. 42 con riferimento ad abitazioni di tipo economico, indica valori variabili da €/mq. 1.200,00 ad €/mq. 1.650,00;
- o banca dati **Borsino Immobiliare**, la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite, alle normali condizioni di mercato e non influenzati da situazioni e/o valutazioni che non siano rappresentative di un dato generalmente attendibile, sia sotto l'aspetto qualitativo che quantitativo, determinati secondo il principio di ordinaria et . I dati pubblicati da Borsino Immobiliare, sono forniti esclusivamente da Banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d' Italia ed ABI). Per la zona in questione vengono forniti i seguenti valori per abitazioni di tipo civile: da €/mq. 1.100,00 ad €/mq. 1.571,00;
- o banca dati della **Fiaip Liguria**, che rappresenta in tutta la regione oltre 900 Agenzie Associate.

I valori di mercato espressi dall' Osservatorio F.I.A.I.P. sono i seguenti: da €/mq. 950,00 a €/mq. 1.150,00 per immobili da ristrutturare.

- o **F.I.M.A.A.:** rappresentativa nazionale di categoria degli Agenti di affari in mediazione, associa attualmente circa 14mila operatori del settore tra Agenti immobiliari e turistici, Mediatori Creditizi e merceologici. I valori immobiliari riportati nel borsino immobiliare di Genova e Provincia 2014/2015, sono i seguenti: da €/mq. 1.150,00 a €/mq. 1.900,00.

Lo scrivente valutati i sopra indicati valori, ritiene congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale pari ad **€. 1.334,00** valore riferito ad un immobile avente caratteristiche ordinarie.

12.3 – Considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare

Prima di procedere con la valutazione del valore del compendio immobiliare in narrativa, è utile effettuare alcune considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare del Comune di Genova, che nel mese di ottobre 2015 per gli immobili residenziali, rispetto a ottobre 2013, ha avuto una importante flessione pari a circa il 16%, come evidenziato nel grafico sotto riportato (fonte: immobiliare.it).



L' Agenzia delle Entrate – Territorio nel rapporto dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare 2014 fornisce dati riportati nella tabella che segue, che per il settore residenziale, evidenziano una variazione negativa del 3,6% nel periodo 2012/2013.

RAPPORTO IMMOBILIARE 2015
Il settore residenziale – Dati regionali
LIGURIA

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE

1.3 Le quotazioni

Tabella 6: Quotazione media e variazione annua per capoluoghi e non capoluoghi

Province	Capoluogo		Non-Capoluoghi	
	Quotazione media (€/mq) 2014	Var. % quotazione: 2013/14	Quotazione media (€/mq) 2014	Var. % quotazione: 2013/14
Genova	2.435	-3,6%	2.687	-3,1%
Imperia	2.528	-8,5%	2.380	-3,1%
La Spezia	1.736	-5,6%	1.992	-5,4%
Savona	2.251	-4,1%	3.034	-3,8%
LIGURIA	2.343	-4,2%	2.630	-3,6%

12.4 - Coefficienti di differenziazione

Il valore desunto dai borsini immobiliari sopra indicati, riferito, come detto, ad un immobile avente caratteristiche medie nell' ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento.

Lo scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:

1	Livello del piano - edifici con ascensore - (P. Strada)	1,00
2	Qualità dell' edificio - Residenziale / Popolare	0,95
3	Vetusta edificio - Oltre 60 anni	0,90
4	Location - semicentrale / popolare	0,95
5	Categoria catastale - A/4	0,95
6	Normo dimensionamento	1,00
7	Stato di conservazione e manutenzione dell' immobile - Mediocre	0,90
Prodotto dei Coefficienti		0,694

12.5 - Calcolo del valore venale

Il valore venale dell' immobile sarà dato dalla superficie commerciale moltiplicata per il valore unitario riferito ad un immobile avente caratteristiche medie, rettificato in funzione del prodotto dei coefficienti di differenziazione adottati.

Valore venale : mq 74,00 x €/mq. 1.334,00 x 0,694 = € 68.508,90

12.6 - Determinazione valore diritto di abitazione / valore venale residuo

Come abbiamo visto dal precedente punto 4.1.3 della presente relazione l'immobile è gravato da diritto di abitazione dei vecchi proprietari dei quali oggi superstita la Sig.ra Livi Vilma, come risulta da certificato di esistenza in vita rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Genova in data 17/11/2015 allegato alla presente.

Il diritto di abitazione è disciplinato dall'art. 1022 del codice civile, è un diritto reale immobiliare e come tale opera su un piano nettamente distinto dal rapporto obbligatorio di locazione; ha carattere strettamente personale e conferisce all'*habitor* unicamente la facoltà di abitare l'immobile con il proprio nucleo familiare, con esclusione, pertanto, di ogni forma di godimento indiretto nonché di ogni utilizzazione diversa della casa.

A differenza dell'utente, l'*habitor* non ha alcun diritto ai frutti.

Il diritto di abitazione non è trasmissibile in via ereditaria, essendo strettamente personale, non può essere alienato e si estingue con la morte dell'habitor.

Ai fini squisitamente estimativi il diritto di abitazione viene calcolato nella stessa misura dell'usufrutto ovvero viene determinato moltiplicando la rendita annua per un coefficiente variabile in funzione dell'età del beneficiario.

Con decreto del 11/12/2014 il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha stabilito la misura del saggio d'interesse legale al 0,5% annui, con decorrenza 01/01/2015; con successivo decreto del 22/12/2014 del Ministero dell'Economia e delle Finanze, è stato variato il prospetto dei coefficienti per la determinazione del diritto di usufrutto vitalizio, che oggi si adottano per la determinazione del valore del cespite oggetto di pignoramento.

Pertanto, considerata l'età dell'habitor (nata a L'Aquila il 06/08/1932) in anni 83 corrispondente al coefficiente pari a 20 della sopradescritta tabella, il valore del diritto di abitazione per analogia a quello dell'usufrutto si otterrà dal sottonotato conteggio:

Diritto Abitazione = Valore venale x saggio d'interesse x coefficiente.

Il residuo valore si otterrà semplicemente sottraendo dal valore venale del bene il valore del diritto di abitazione appena calcolato.

Valore diritto di Abitazione : €. 68.508,90 x 0,005 x 20 = €. 6.850,89

Valore Venale Residuo: €. 68.508,90 - €. 6.850,89 = **€. 61.658,01**

12.7 - Adeguamenti e correzioni di stima

Dovendo ricercare il **VALORE A BASE D' ASTA**, lo scrivente, come relazionato in precedenza, considerato che l' immobile presenta alcune criticità, apporrà al **VALORE VENALE RESIDUO** sopra calcolato le seguenti detrazioni:

- o Oneri per regolarizzazione edilizia €. 1.500,00
- o Spese di amministrazione insolute €. 676,00

Complessivamente €. 2.176,00

12.8 - Stima del valore a base d' asta

Il calcolo del valore a base d' asta, dovrà necessariamente tenere in debita considerazione un abbattimento del valore venale precedentemente calcolato, in ragione della natura della vendita coattiva.

Infatti, la vendita forzata non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica", in quanto non gode di tutta quella serie di accorgimenti e snellezze tipiche della vendita tra privati.

Una ulteriore riflessione sul calcolo del valore a base d' asta è da fare in relazione alla reale appetibilità dell' immobile, considerato che il prezzo viene poi determinato dagli esiti della gara tra i più offerenti che porterà al suo rialzo.

In tale ottica, si andrà ad applicare una riduzione percentuale pari al 10% del valore venale come in precedenza calcolato, riduzione che tiene in debito conto l' assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Il **VALORE A BASE D' ASTA** sarà pertanto il seguente:

- valore venale residuo	+ €	61.658,01
- detrazione per correzioni di stima.....	- €.	2.176,00
- riduzione percentuale pari al 10% del valore venale per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	- €.	<u>6.165,80</u>
	sommano	€. 53.316,21

Valore a base d' asta arrotondato: €. 53.000,00

13) CONCLUSIONE PERITALE

La sopra riportata valutazione è stata basata sulla logica comparazione del bene oggetto di pignoramento, con altri che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono ad esso assimilabili.

Compito dello scrivente è stato quello di individuare il "valore a base d' asta" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare, in ragione delle precise condizioni del mercato legato alle aste giudiziarie.

Il valore sopra indicato, riferito alle condizioni oggettive e soggettive meglio specificate nella presente relazione, è stato determinato in relazione ad una precisa condizione storica, temporale ed ambientale.

Si tratta quindi di una valutazione basata su di una pluralità di dati (borsini immobiliari, economici e finanziari), caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all' attendibilità degli stessi, che lo scrivente ha cercato di rendere minimi se non trascurabili.

La risultanza della presente relazione, formulata al fine di conoscere il valore a base d' asta dell' immobile pignorato, identifica quindi il valore più prossimo che lo scrivente ritiene possa realizzarsi con la maggiore probabilità in sede di asta.

La dottrina delle valutazioni immobiliari indica che nei casi normali di stima, tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta"

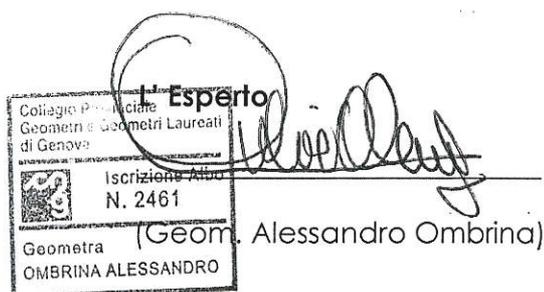
ammontante al 10% e pertanto, tutte le valutazioni incluse all' interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili.

-----o-0-0-o-----

Il sottoscritto, avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da n. dodici pagine e n. sette allegati, come sotto elencati, che ne costituiscono parte integrante.

Il presente elaborato, è depositato in cancelleria in unico originale ed in via telematica coerentemente alle disposizioni attuative previste.

Genova, 30 novembre 2015



Allegati:

- o documentazione fotografica;
- o planimetria catastale;
- o certificato catastale;
- o Attestato Prestazione Energetica;
- o Estratto decreto abitabilità;
- o Certificato residenza;
- o Certificato esistenza in vita habitator.

Attestazione degli adempimenti di cui all' art. 173-bis

Il sottoscritto **Geom. Alessandro Ombrina**, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro Jordan Thomas Ana, attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 30 novembre 2015

