

R.E. 973/2014

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

FALLIMENTI ed ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

COVIM S.P.A. (Avv. Gualco Sergio)

CONTRO

Esecutato xxxxxxxx (debitore esecutato)

. G.E.: Dr.ssa Paola Zampieri (ud. 6/10/2015 h 9)

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: Dott. Ing. Paolo Gallelli

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Genova col N° 5293

Part. IVA N° 03373560105, C.F. GLLPLA42S26I225N

Con studio in Via Siena ¾ 16146 Genova (cell 3284298863 tel. e fax

010.310175), e-mail pgallelli@libero.it; paolo.gallelli@ingpec.eu

LOTTO UNICO: costituito dalla nuda proprietà dell'appartamento sito in Genova Via Carlo Orgiero 2 interno 17.

VALORE BASE D'ASTA: 36.000,00€ (TRENTASEMILA EURO)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA E VALORE STIMATO

Nuda proprietà dell'appartamento posto al piano quarto del fabbricato sito in Via Carlo Orgiero 2 interno 17 (Genova/Sampierdarena), composto da un ingresso, corridoio, camera, cucina, bagno/WC e piccolo sgabuzzino.

1.1 Dati tecnici:

Appartamento: superficie coperta netta calpestabile 53mq ca., lorda commerciale mq **64,5 ca.**, di cui 3,6 dovuti al balcone di mq 12 calpestabili, ridotti al 30% ai fini del calcolo della superficie commerciale, sulla base del DPR 138/98.

Dal punto di vista energetico l'immobile é risultato in categoria G (vedere certificato energetico in allegato 1)

1.2 Identificativi catastali.

L'appartamento è censito al Catasto dei Fabbricati di Genova sezione SAM foglio 43, mappale 365, subalterno 25, ZC 3, categoria A/3, classe 4, vani 4, rendita catastale Euro 444,15;

N.B.2 : I dati catastali sono gli stessi indicati nell'atto di provenienza R.P. 20624 (24/11/1997), nella trascrizione R.P. 1941 (31/1/2011) della donazione alla madre dell'usufrutto e nel pignoramento R.P. 984 (19/1/2015) per cui si procede.

Il CTU a verifica che gli atti citati nel certificato notarile in All.4a fossero tutti riferiti ai dati catastali dell'immobile esecutato ha richiesto una visura (dal 3/5/1990 al 16/4/2015) a

favore e contro l'esecutato, richiedendo solo i certificati che riportavano i dati catastali dell'immobile esecutato (Fabbricati di Genova sezione SAM foglio 43, mappale 365, subalterno 25).

Detta visura ha consentito di rilevare la presenza e quindi la regolarità sotto il profilo dei dati catastali corretti, dei seguenti atti (tutti citati nel certificato notarile in All. 4 con l'esclusione dell'ipoteca esattoriale Gest Line SPA a R.P. 7301 del 26/6/2004) :

- *Trascrizione a favore RP 20624/1997 (compravendita dell'immobile esecutato);*
- *Iscrizioni contro R.P. 5130/1997 (ipoteca/mutuo)e R.P. 7301/2004 (ipoteca esattoriale);*
- *Trascrizioni contro R.P. 50/2004 (sequestro conservativo), R.P. 23291/2006 , 28771/2006 (pignoramento), 1941/2011 (donazione: usufrutto alla madre)*
- *Iscrizioni contro R.P. 5399/2011(ipoteca/cambiali), R.P. 946/2013 (ipoteca legale Equitalia)*
- *Trascrizioni contro R.P. 984/del 19/1/2015 (pignoramento per cui si procede)*

1.3 Regolarità catastale/edilizia.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi (cfr. planimetria in allegato 1) ed il progetto approvato Nr. 1388/1959 (in allegato 3) **non si sono riscontrate significative difformità**. Si segnala invece che nella planimetria catastale, depositata in data 2/8/1961 (in allegato 2), risultano invece alcune lievi approssimazioni evidentemente dovute ad una redazione non troppo precisa della planimetria catastale. Le approssimazioni riguardano in particolare:

- la rappresentazione dell'ingresso in cui la rientranza del portoncino é stata esagerata rispetto sia al reale sia al progetto approvato
- la rappresentazione della finestra del soggiorno/cucinino che non é stata

rappresentata esattamente come é nella realtà (*nella realtà é identica a quanto riportato nel progetto approvato ed a quanto risulta negli altri piani del caseggiato, per cui la rappresentazione della planimetria catastale appare al più come errore materiale dovuto ad eccessiva semplificazione nell'esecuzione della planimetria stessa*).

Si ritiene comunque opportuno procedere ad un riaccatastamento per riportare la planimetria esattamente conforme allo stato attuale ed al progetto approvato. Il costo complessivo per quanto sopra incluso l'onere per il professionista incaricato ammonta al più a ca. 500 euro.

1.4 Confini.

A Nord interno 18 e vano scale, ad Ovest interno 16, a Sud ed Est distacco di proprietà condominiale su Via Orgiero, Sotto interno dodici, sopra interno 22.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: si tratta della zona Sampierdarena, zona per lo più popolare, periferica, residenziale, ben dotata di negozi e servizi, molto ben servita dai mezzi di trasporto pubblici, traffico elevato. Si rilevano significativi problemi di parcheggio. La zona è ovviamente provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche delle zone limitrofe: nelle vicinanze si trovano, verso monte la zona di Rivarolo e verso ponente Cornigliano aventi sostanzialmente le stesse caratteristiche della zona di Sampierdarena. Non vi sono particolari attrazioni paesaggistiche. Si tratta di zone sostanzialmente popolari ma dotate di negozi importanti e di tutti i servizi necessari.

Collegamenti pubblici: E' attualmente servito da numerose e frequenti linee

pubbliche (Nr. 7,8,9) che collegano la zona da un lato verso la periferia (Rivarolo/Bolzaneto/Pontedecimo) e dall'altro al centro (Caricamento/Fanti d'Italia).

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato dalla madre dell'esecutato, che ne è l'usufruttuaria. Non esistono contratti di affitto e/o di comodato gratuito. L'esecutato e la madre hanno confermato la condizione di immobile "occupato" per usufrutto. La valutazione è stata fatta pertanto come immobile gravato di usufrutto a favore della madre, Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Genova il xx/xx/xxxx.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Premessa: sono destinati ad essere cancellati soltanto il pignoramento per cui si procede e quelli precedenti e successivi, nonché le iscrizioni ipotecarie precedenti o successive al pignoramento. La loro eventuale cancellazione formale è a cura ed onere dell'aggiudicatario.

Nel certificato notarile si riporta che l'iscrizione (ipoteca) Nr. R.P. 5130/1997 e le trascrizioni: sequestro conservativo Nr. R.P. 50/2005 e pignoramenti R.P. 23291/2006 e R.P. 28771/2006 (tutti contro l'esecutato), sono descritti come dipendenti da procedure estinte, nell'atto di donazione alla madre R.P. 1941/2011. Si fa rilevare che siccome dette iscrizioni e trascrizioni compaiono ancora nelle visure ipotecali vuol dire che non sono state ancora formalmente cancellate e quindi la loro cancellazione formale, ove ritenuto necessario rimane a carico dell'acquirente come sopra detto (N.b.: dopo venti anni dalla loro trascrizione o iscrizione non sarà più comunque necessaria alcuna cancellazione).

4.1.1. Domande giudiziali o altre iscrizioni pregiudizievoli: non ve ne sono e quindi nessuna rimarrà a carico dell'aggiudicatario (*Nota: non sono infatti presenti iscrizioni di questo genere nel certificato notarile emesso ai sensi dell'Art.567 comma 2 c.p.c. in all. 4).*

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: non ve ne sono e quindi nessuna rimarrà a carico dell'aggiudicatario (*Nota: l'esecutato si è sposato in data 1/5/1993; i coniugi hanno stabilito il regime di separazione dei beni in data 31/10/1997 (rogito Not. Armando Salati di Genova e Chiavari al rep. 5829); in data 12/11/1997 l'esecutato ha acquistato il bene pignorato in regime di separazione dei beni (precisazione contenuta anche nell'atto di provenienza); in data 17/3/ 1998 è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi; in data 11/4/2011 è stata resa efficace la sentenza del Tribunale Ecclesiastico Regionale del 26/11/1999 in cui si dichiarava nullo il matrimonio. (vedere anche estratto per riassunto dell'atto di matrimonio in All. 4c). Quindi non vi sono privilegi di questo tipo e neppure risultano per altro nel certificato notarile in All.4) . Ovviamente rimane l'usufrutto vitalizio spettante alla madre dell'esecutato, conseguente alla donazione trascritta al R.P.1941/2011)*

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: esiste la servitù di elettrodotto trascritta la R.P. 1264/1961 in cui viene concessa servitù di elettrodotto in cavo sotterraneo alla società Edison Volta o aventi causa, servitù che non incide a parere del CTU sul valore dell'immobile..

In detta servitù infatti , che si estende per un tratto di ca. 170 ml e per una zona di rispetto di larghezza 2m+2m dal punto di posa del cavo stesso sui terreni (Foglio 41 Mappali162,119,128,127) ...“la società Edison Volta o avanti causa ha il diritto di posare/recuperare e/o mantenere il cavo elettrico interrato. La società concedente (e

quindi il condominio) ha diritto di transitare sopra il terreno oggetto di servitù sia a piedi che con carriaggi ed auto-motoveicoli di qualsiasi tipo dimensione e portata e ciò senza che la Edison Volta suoi eredi o aventi causa possano chiedere risarcimenti dei danni causati dall'uso normale di tale diritto ed “allegare” qualsiasi motivo per impedire o comunque limitare l'esercizio dello stesso...”

Non sono presenti altre iscrizioni di asservimenti urbanistici nell'atto di provenienza e nel certificato notarile in All. 4a

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuno ((Nota: non sono infatti presenti iscrizioni di questo genere nel certificato notarile emesso ai sensi dell'Art.567 comma 2 c.p.c. in All.4a).

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati (a cura ed onere dell'aggiudicatario).

Premessa: sono tutti quelli già citati al § 1.2 e che si riportano sinteticamente nel seguito, in ordine crescente, secondo la data di trascrizione/iscrizione , mentre si rimanda al certificato notarile sostitutivo in All. 4a per la loro descrizione dettagliata.

4.2.1 Iscrizioni

- *Iscrizione contro: R.P. 5130/1997 (ipoteca/mutuo)*
- *Iscrizione contro: R.P. 7301/2004 (ipoteca esattoriale);*
- *Iscrizione contro: R.P. 5399/2011(ipoteca/cambiali),*
- *Iscrizione contro: R.P. 946/2013 (ipoteca legale Equitalia)*

4.2.2.Trascrizioni

- *Trascrizione contro: R.P. 50/2004 (sequestro conservativo),*
- *Trascrizione contro: R.P. 23291/2006 (pignoramento immobiliare),*
- *Trascrizione Contro: RP 28771/2006 (verbale di pignoramento immobiliare)*

- *Trascrizione contro: R.P. 984/del 19/1/2015 (verbale di pignoramento per cui si procede)*

4.2.3 Altre trascrizioni o limitazioni d'uso che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Nessun altro (*vedere premessa al § 4.1*)

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Oneri per il ripristino della conformità catastale e/o urbanistico

edilizia: Si rimanda a quanto già riportato al § 1.3 . L'importo complessivo è pari a 500,00€ ca. (*comprende sia il riaccatastamento che l'onere dovuto al professionista che ne verrà incaricato*).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il CTU ha reperito il consuntivo ultimo da cui è risultato che le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: si aggirano intorno ai 1500€/anno mentre quelle dovute ammontano a circa 1700euro.

Non vi sono spese condominiali scadute ed insolute spettanti alla nuda proprietà (spese straordinarie), già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia.

N.B.: in base all'art.63 del dispositivo di attuazione del c.c., sono a carico dell'acquirente le spese condominiali dell'anno in cui avviene l'aggiudicazione del bene, nonché quelle relative all'anno precedente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuale proprietario:

All'esecutato i beni oggetto di perizia sono pervenuti per atto di compravendita Notaio Paolo Mariotti di Genova del 9/11/2007 trascritto a Genoval al R.P. 27337 in data 14/11/2007 a favore di xxxxxx nata a xxx

in data xxxx e contro la madre xxxxx nata a xxxxx il xxxxxx._

6.2 Precedenti proprietari (estratto dal certificato notarile ex art.567 comma 2 c.p.c. in allegato 4a):

- L'appartamento pervenne all'esecutato Esecutato xxxxxxxx, nato a xxxxx il xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxx) il 12/11/1997 per atto di acquisto Notaio Luigi Gambaro di Genova rep. 39490/40545 trascritto il 24/11/ 1997 al R.P.N. 20624
- La precedente proprietaria era la Sig.ra xxxxx nata a xxxx che ne era entrata in possesso per acquisto a rogito Notaio Angelo Salina di Genova in data 28/12/1961 rep. 20699 trascritto il 18/1/1962 al RPV 4842/1080.
- L'usufrutto vitalizio dell'immobile é stato donato dall'esecutato alla di lui madre xxxxxxxx xxxxxx xxxxxxxx nata a Genova il xx/xx/xxx – vedova – con atto a rogito Notaio Aurelio Morello di Genova rep. 130.507/25932 in data 11/1/2011 trascritto al R.P. 1941 in data 31/1/2011.

Pertanto l'esecuzione colpisce la sola nuda proprietà dell'immobile.

7. **REGOLARITA' EDILIZIA**

Esiste decreto di abitabilità Nr. 2914 del 13/11/1961 (in All. 3a). Non si sono rilevate irregolarità edilizie, in quanto l'immobile risulta congruente con la planimetria del progetto approvato (All. 3b). La planimetria catastale esistente (All. 2b) appare redatta in modo impreciso e quindi da riprendere per rappresentare lo stato di fatto. Il costo per il riaccatastamento é dell'ordine di 500 euro.

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) approvato con D.P.G.R. nr. 44 del 10/3/2000, il fabbricato di cui l'immobile esecutato fa parte (vedere posizione in All. 5a, ed All. 3c-carta tecnica comunale-) è ricompreso in Zona B sottozona BB-RQ (cfr. doc. in All.3d).

Rispetto alla cartografia del P.U.C. adottato con delibera del consiglio comunale 8/2015 (All.3e), il fabbricato di cui l'immobile fa parte è ricompreso in ambito AR-UR .

Rispetto al P.T.C.P. l'immobile rientra in ambito 53 area TU.

9. VINCOLI

L'immobile esecutato ricade in area vincolata dal piano di bacino per il torrente Polcevere (zona inondabile vedere planimetria in All. 3f).

Non esistono altri vincoli, in particolare quello ambientale e quelli sulla tutela del patrimonio storico architettonico (L. 1089 del 1/6/1939 e successiva 490/99 e D.Lgs. 42/2004).

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Strutture orizzontali, verticali e solai: colonne e travi portanti in cemento armato, solai in laterocemento; condizioni: buone (*assenza di crepe significative o segni che possano denunciare cedimenti strutturali*)

Coperture: tetto a lastrico solare . Strutturalmente non si rilevano problemi, ma per dichiarazione dell'Amministratore richiede rifacimento. Se ne dovrà pertanto prevedere il rifacimento anche se nel brevissimo termine non sono previsti lavori di questo genere.

Scale: interne, in cemento armato, strutturalmente in buone condizioni.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione esterna: pavimentazione antistante il portone, in asfalto in buone condizioni

Pareti esterne di facciata: muratura a camera d'aria- rivestimento: intonaco in arenino alla genovese in discrete condizioni. (non richiede interventi nel brevissimo termine anche se il cielino dei terrazzi presenta numerose infiltrazioni e quindi se ne dovrà prevedere l'impermeabilizzazione nel breve termine)

Portone atrio: a tripla anta in alluminio e vetro in discrete condizioni

Atrio: pavimentazione in palladiana nera in buone condizioni, pareti in intonaco pitturato con vernici lavabili chiare.

Scala: alzate e pedate in marmo, pianerottoli in graniglia nera discrete condizioni. Pareti delle scale in intonaco pitturato con tinte chiare lavabili, in discrete condizioni. Non sono previsti interventi nel breve termine.

Portoncino di ingresso: all'interno 17. in legno in condizioni discrete.

Infissi esterni: persiane in legno salvo una in PVC verniciati verde, in discreto stato, finestre in legno di pino, ad un solo vetro, in discreto stato anche se richiedono a breve riverniciatura.

Infissi interni: porte a battente in legno verniciato con smalto bianco, in discrete condizioni.

Pavimenti: in graniglia alla genovese in tutte le stanze in discreto stato e di piacevole aspetto.

Pareti/soffitti:

nel bagno: piastrelle in ceramica di tipo corrente di colore verde pallido, fino ad altezza superiore a 1,6m ca., in discreto;

in cucina si rilevano piastrelle fino ad altezze di 1,6m ca., in ceramica di colore verdolino di tipo corrente ancora in discrete condizioni.

nelle altre stanze: le pareti sono in intonaco verniciato bianco con colori lavabili, con qualche macchia. In camera da letto si nota in un punto distacco incipiente dell'intonaco in un tratto di ca. 1mq. Dovrà essere picconato e rifatto.

i soffitti: sono in intonaco verniciato con colori traspiranti lavabili bianchi, in discrete condizioni

Nel complesso, anche se l'appartamento é abitabile, se ne deve prevedere una rinfrescata completa.

Impianti:

Citofonico per apertura portone: presente e funzionante

Ascensore: esistente, rifatto di recente in buone condizioni.

Gas: esistente. Lo sfiato dei gas di combustione/cottura é a tetto.

Idrico: sotto traccia ed allacciato alla rete comunale. Presente impianto di riscaldamento dell'acqua sanitaria autonomo con calderina a gas di tipo datato. Lo sfiato è tramite trietino posizionato in facciata.

Termico: presente, impianto condominiale con caldaia a gas di città ma in condizioni non buone: dovrà essere rifatto a breve.

Telefonico: presente

Elettrico: sotto traccia, privo di filo di terra, ma dotato di magnetotermico differenziale da 30mA (salvavita) e quindi ancora rispondente ai requisiti minimi di norma.

11. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

A) STIMA IN BASE AI PARAMETRI TECNICI.

Il procedimento di stima è stato effettuato "a valore venale", ossia in base ai metri quadri lordi vendibili dell'appartamento moltiplicati per i prezzi medi unitari a metro quadro rilevati nella zona. I metri quadrati lordi vendibili, sono pari a ca. 64,5 mq. L'importo a metro quadrato è stato dedotto a seguito delle informazioni fornite dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio opportunamente integrato e modificato in base alla risultanza dei colloqui con le agenzie che trattano vendite immobiliari del luogo e sulla base delle indicazioni FIAIP recenti. La valutazione che è emersa, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile esecutato è di 1000€/m² nelle condizioni attuali e quindi risulta pari a $1000 \times 64,5 = 64.500,00\text{€}$. Si fa notare al riguardo che l'immobile sovrastante all'ultimo piano, in perfette condizioni non si riesce a vendere a 70.000,00€.

Dato che l'immobile è occupato dalla madre dell'esecutato titolare dell'usufrutto vitalizio, dal valore sopra indicato occorre dedurre il valore dell'usufrutto.

I criteri per il calcolo dell'usufrutto sono dettati dagli artt. 14 e 17 del [D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346](#) (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni), con applicazione dei coefficienti indicati in tabella allegata al [Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131](#) (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro). Art. 14 D.Lgs. 346/1990 «La base imponibile, relativamente ai beni immobili compresi nell'attivo ereditario, è determinata assumendo: [...] c) per i diritti di usufrutto, uso e abitazione, il valore determinato - norma dell'art. 17 sulla base di annualità pari all'importo ottenuto moltiplicando il valore della

piena proprietà per il saggio legale d'interesse». Art. 17 D.Lgs. 346/1990 «La base imponibile, relativamente alle rendite e pensioni comprese nell'attivo ereditario, è determinata assumendo: [...] c) il valore che si ottiene moltiplicando l'annualità per il coefficiente applicabile, secondo il prospetto allegato al testo unico sull'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, in relazione all'età della persona alla cui morte essa deve cessare, se si tratta di rendita o pensione vitalizia [...]» In sintesi il valore dell'usufrutto vitalizio è così determinato:

- a) moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso legale d'interesse (determinando un valore assimilare ad una rendita annuale);
- b) moltiplicando il suddetto valore per il coefficiente di cui alla tabella allegata al DPR 131/1986 in modo ragguagliarlo all'aspettativa di vita del titolare del diritto.
- c) Con Decreto del 22 dicembre 2014 il ministero dell'Economia ha adeguato i coefficienti per il calcolo dei diritti di usufrutto - vita e delle rendite o pensioni in materia a seguito della modifica del tasso d'interesse legale dell'1% al tasso dello 0,5% a decorrere dal 1° gennaio 2015, per cui la tabella di cui sopra, riportata in allegato 3h indica pari al 35% il valore dell'usufrutto spettante alla Signora xxxxxxxx xxxxx xxxxxxx nata a Genova il xx/xx/xxxx e quindi avente 74,52 anni (52=valore decimale) alla data dell'indagine sul valore dell'immobile svolta presso le agenzie locali. Quindi il valore spettante alla nuda proprietà é pari al 65% e quindi $64,5 \times 0,65 = 41925,00\text{€}$. Tale percentuale, secondo il decreto di cui sopra, vale fino al 13/10/2016, data del compimento dei 76 anni della Signora

X'xxxxxxxxx.

Si fa rilevare che l'importo di cui sopra é una semplificazione di natura legale, mentre nelle realtà una eventuale speculazione dovrebbe tenere conto dei valori correnti di mercato dei rendimenti reali e non legali.

A verifica dell'importo di cui sopra pertanto, applicheremo la formula standard per il calcolo dell'usufrutto:

$$Vu=R \times (q^n-1)/(r \times q^n)$$

Ove:

V_u = valore dell'usufrutto;

R = Rendita **netta** annua dell'immobile, l'affitto lordo praticabile viene valutato dalle agenzie locali e da OMI intorno al 4% del valore dell'immobile: attualmente si stima infatti pari a ca. $4\% \times 64.500 = 2580\text{€}/\text{anno} = 215\text{€}/\text{mese}$. Da detto importo deve però essere dedotto il 40% per spese, oneri vari (tasse), periodi sfitti etc. e quindi si arriva a $1032\text{€}/\text{anno}$, ossia al 1,6% del valore dell'immobile, valore che si riesce ad ottenere con speculazioni di natura non eccessivamente rischiose.

r = tasso di interesse netto ordinario delle operazioni speculative (saggio di capitalizzazione). Assumeremo il tasso del 1,6% annuo di cui sopra e non il tasso legale (attualmente pari allo 0,5%),

quindi $q=1+r = 101,6$.

n = numero di anni di durata dell'usufrutto (coincide con la speranza di vita della Signora X'xxxxxxxxxo. Alla data del 20/4/2015, data dell'indagine del valore dell'immobile, svolta presso le agenzie immobiliari locali, e quindi con un'età di 74,52 anni la speranza di vita residua é pari a 14,2739 anni (infatti in base alle tabelle ISTAT ultime (anno 2013), la speranza di vita a

Genova per le donne a 73 anni é 15,484, a 74 anni é 14,682 anni, a 75 anni é 13,896 anni, a 76 anni é 13,123 per cui con un'interpolazione lineare si ottiene il dato di cui sopra. (per semplicità si utilizza la tabella ISTAT ultima, risalente al 2013, anche se nel frattempo la speranza di vita potrebbe essere lievemente modificata).

Ne segue che, secondo i calcoli eseguiti in excell sostituendo nella formula di cui sopra i valori citati, il valore dell'usufrutto attualmente varrebbe il 30,5% e la nuda proprietà il 69,5% .

Assumendo invece la data del compleanno della Signora xxx xxxxxxxxx xxxxxxxxx: xx/xx/2015 ossia 75 anni, la speranza di vita residua si riduce a 13,896 anni, per cui il valore dell'usufrutto si riduce al 29,69 %, la riduzione del valore della nuda proprietà in circa sei mesi é dell'uno per cento.

La differenza del 5% circa rispetto ai dati del DPR è dovuta al diverso valore del tasso di interesse delle normali operazioni speculative rispetto al tasso di interesse legale assunto in base al D.M. 11 dicembre 2014, fissato nella misura dello 0,5% annuo (valore pubblicato sulla G.U. n. 290 del 15.12.2014).

Quindi nella realtà speculativa attuale, la nuda proprietà potrebbe valere solo qualche per cento in meno di quanto stabilito dal DPR sopra citato. Quindi assumeremo i dati del DPR, **ad evitare contestazioni sulla scelta del valore dei parametri inseriti nella formula di cui sopra**, parametri stimati per lo più sulla base della nostra esperienza e comunque sempre contestabili (*es. le spese gravanti sull'affitto dipendono in modo rilevante dal patrimonio di colui che possiede l'immobile (diversi valori dell'incidenza delle tasse) e/o dello stato attuale del fabbricato e/o del rischio di avere l'immobile sfitto (per mancanza di richieste o per la presenza di affittuari in zona poco solvibili) etc. etc.*).

In conclusione il valore dell'immobile considerato libero è pari a $64.500 \times 0,65 = 41.925$ euro, arrotondati a :

42.000,00€ (quarantaduemila euro).

B) CONCLUSIONI

Il CTU conferma la stima effettuata sulla base dei parametri tecnici (punto 11.A). Si fa rilevare però che l'importo sopra calcolato non può essere assunto come prezzo base dell'incanto, in quanto normalmente il mercato cui si rivolge è ridotto per motivi psicologici : non tutti i possibili compratori hanno l'esperienza o l'atteggiamento necessari per partecipare alle aste giudiziarie. Inoltre la necessità di procedere alla vendita in tempi brevi riduce inevitabilmente la quantità di persone che potrebbero essere raggiunte dalla pubblicità del prodotto in vendita. **Inoltre le condizioni di mercato attuali, in cui si rileva una forte riduzione delle transazioni, data la crisi ancora in atto, sono tali che il dover procedere ad una vendita in tempi ridotti porta alla necessità di ridurre in maniera significativa l'importo a base d'asta. Per i suddetti motivi si deve assumere una riduzione del** 20% sui valori sopra citati, al fine di stabilire l'importo a base d'asta sufficientemente allettante. Pertanto l'importo da assumere come prezzo base per l'incanto è pari $42.000,00 \times 0,8 = 36200,00$ € arrotondato a **36.000,00€** .

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto del pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti, date le ridotte dimensioni.

13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

Nomina con ordinanza in data 26/2/2015

Giuramento in data 16/3/2015

Esame certificato storico 16/3/2015

Richiesta accesso per sopralluogo in data 17/3/2010

Sopralluogo: 26/3/2015

Richiesta estratto PRG, richiesta dati storici catastali e planimetria (Ag. del Territorio di Genova) in data 20/3/2015

Verifica esistenza condoni-vincoli- richiesta copia estratto PRG PUC etc. in data 26/3/20010

Sopralluogo in data 26/3/2015

Ottenimento in data 13/4/2015 di copia del progetto approvato.

Visura ipotecaria e del contratto di servitù 17/4/2015 e richiesta di informative/conferme al Notaio Falzone

Verifica importi di stima tramite prezario FIAIP, su internet (Ag. Territorio) e presso agenzie locali 20/4/2015

Emissione del nuovo certificato energetico, redatto, in base al nuovo SW Celeste 2 (peraltro in fase di ulteriore modifica), su input e dati forniti dal CTU da parte di professionista abilitato: 4/8/2015.

Ultimazione redazione relazione di stima dopo la ricezione del certificato energetico (APE) redatto sulla base di nuovo SW (Celeste 2) ed invio via e-mail e via posta ordinaria della relazione medesima all'avvocato precedente, all'esecutato ed invio delle copie cartacee in cancelleria in data 20/8/2015

DOCUMENTI ALLEGATI

ALL.1:-Nomina a CTU, quesito, verbale del sopralluogo, planimetria

dell'unita' immobiliare rilevata durante il sopralluogo, certificato energetico.

ALL.2:-Planimetrie esistenti a Catasto e dati catastali dell'unita' immobiliare.

ALL.3:-Altri dati reperiti presso gli Uffici Tecnici del Comune (decreto abitabilità, progetto approvato, carta tecnica comunale, PUC 2000, PUC 2015, planimetria zone inondabili, quotazioni OMI .

ALL.4:- Certificato notarile ai sensi dell'Art.567 comma 2 c.p.c., visura ipotecaria, pignoramento, ulteriori informative fornite dal Notaio Falzone.

ALL.5:-Fotografie dell'unita' immobiliare

Genova 20/8/2015