

Tribunale Civile di Genova

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

(avv. Nicola Varese)

Contro

debitori esecutati

G.E.: dott. Rosario Ammendolia

RELAZIONE DI STIMA

Geometra Alessandro Ombrina

Iscritto all'albo del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova al n°246

Con studio in Genova, via Caffaro 1/17 - tel. 010.2474233

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



Sommario

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI 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 1bis	5
1.4 - Confini	5
2) DESCRIZIONE SOMMARIA	6
3) STATO DI POSSESSO E PROVENIENZE	6
4) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	7
5) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	7
6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	7
6.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	7
6.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	8
6.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	8
7) REGOLARITA' EDILIZIA	9
8) VINCOLI	9
9) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA	10
10) DIVISIBILITA' DEL BENE	10
11) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE	10
12) VALUTAZIONE	10
12.1 - Criterio di Stima	10
12.2 - Fonti di informazione	11
12.3 - Quadro sinottico - comparazione dei borsini immobiliari	12
12.4 - Considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare	13
12.5 - Coefficienti di differenziazione	13
12.6 - Calcolo del valore di riferimento	14
12.7 - Stima del valore a base d' asta	14
13) CONCLUSIONE PERITALE	15

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota dell'intero della piena proprietà di appartamento in Ceranesi, Salita NS della Guardia civ. 181 posto all'ultimo piano (mansardato), composto da ingresso su ampio soggiorno, quattro camere, cucina abitabile, bagno, due localini di sgombero, poggiolo oltre una cantina al piano 1SS ed un posto auto scoperto al piano 2SS.

1.1 - Dati tecnici

In ottemperanza alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'O.M.I., derivante dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, la superficie commerciale delle unità immobiliari in narrativa costituenti ciascun lotto, risulta essere data dalla somma delle superfici dei vani principali ed accessori diretti, misurate al lordo dei muri perimetrali (fino allo spessore di 50 cm.) e delle tramezzature interne, oltre alla somma, omogeneizzata da specifici coefficienti, delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze, aree scoperte esclusive) e quelle esclusive di servizio.

Appartamento S.ta NS della Guardia 181 - CERANESI (GE)					
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie Corretta		
Appartamento	mq. 175,00	100%	mq.	175,00	
Cantina	mq. 6,00	25%	mq.	1,50	
		Totale	mq.	176,50	
	Superficie Commerciale arr/ta:			mq.	177,00
Posto Auto S.ta NS della Guardia 181 - CERANESI (GE)					
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie Corretta		
Posto auto scoperto	mq. 22,00	100%	mq.	22,00	
		Totale	mq.	22,00	
	Superficie Commerciale arr/ta:			mq.	22,00

1.2 - Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Ceranesi, gli immobili oggetto della presente relazione, risultano censiti, in capo agli esecutati, al foglio 37 mappale 772:

Appartamento: subalterno 7, Categoria A/3, classe 1°, vani 6.5, sup. catastale mq. 175, R.C. €. 503,55;

Dall'esame della visura storica si evince che l'attuale censimento risulta generato in virtù delle seguenti variazioni:

- ³⁵/₁₇ Variazione d'ufficio del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- ³⁵/₁₇ Variazione d'ufficio toponomastica del 10/02/2015 prot. GE0030701 derivante da aggiornamento ANSC (2077.1/2015);
- ³⁵/₁₇ Variazione d'ufficio toponomastica del 20/08/2013 prot. GE180348 derivante da aggiornamento toponomastico (67851.1/2013);
- ³⁵/₁₇ Variazione d'ufficio nel classamento del 28/01/2011 prot. GE0033045 (2812.1/2011);
- ³⁵/₁₇ Variazione del 28/01/2010 prot. GE0032469 per errata rappresentazione grafica precedente a firma Geom. Cabella Christian;
- ³⁵/₁₇ Variazione del 08/07/2009 prot. GE0245114 per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione (23528.1/2009);
- ³⁵/₁₇ Variazione del 10/03/1989 prot. GE0276014 per frazionamento per trasferimento di diritti (2465.1/1989).

Cantina: subalterno 23, Categoria C/2, classe 1°, consistenza mq. 6, sup. catastale mq. 6, R.C. €. 17,97;

Dall'esame della visura storica si evince che l'attuale censimento risulta generato in virtù delle seguenti variazioni:

- ³⁵/₁₇ Variazione d'ufficio del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- ³⁵/₁₇ Variazione d'ufficio toponomastica del 10/02/2015 prot. GE0030783 derivante da aggiornamento ANSC (20855.1/2015);
- ³⁵/₁₇ Variazione d'ufficio toponomastica del 20/08/2013 prot. GE180410 derivante da aggiornamento toponomastico (67912.1/2013);
- ³⁵/₁₇ Costituzione del 5/11/2009 prot. GE0367305 per unità afferenti edificate nel condominio (4021.1/2009);

Posto Auto: mappale 1723, subalterno 6, Categoria C/6, classe 1°, consistenza mq. 22, sup. catastale mq. 22, R.C. €. 119,30.

Dall'esame della visura storica si evince che l'attuale censimento risulta generato in virtù delle seguenti variazioni:

- ³⁵/₁₇ Variazione d'ufficio del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- ³⁵/₁₇ Variazione d'ufficio toponomastica del 10/02/2015 prot. GE0030796 derivante da aggiornamento ANSC (20868.1/2015);

³⁵/₁₇ Variazione d'ufficio toponomastica del 20/08/2013 prot. GE180424 derivante da aggiornamento toponomastico (67925.1/2013);

³⁵/₁₇ Variazione d'ufficio nel classamento del 20/10/2010 prot. GE0248017 (30942.1/2010);

³⁵/₁₇ Costituzione del 5/11/2009 prot. GE0378589 (4025.1/2009).

1.3 - Regolarità catastale - legge n° 52 del 1985 art. 29 comma 1bis

Le planimetrie catastali allegare rispecchiano lo stato attuale dei luoghi.

L'intestazione riportata sulla visura catastale corrisponde all'attuale proprietà.

1.4 - Confini

Appartamento

Nord: su Salita NS della Guardia;

Est: su distacco verso altra proprietà;

Sud: su area condominiale per i parcheggi;

Ovest: su distacco verso altra proprietà.

Cantina

Nord: con intercapedine verso cantine;

Est: con locale di cui al sub. 15;

Sud: con vano scale;

Ovest: con corridoio condominiale.

Posto Auto

Nord: con altro posto auto;

Est: con terreno di cui al mappale 1722 NCT;

Sud: con posto auto sub. 5;

Ovest: con area di manovra.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di alloggio al secondo ed ultimo piano (5° F.T.) di un edificio identificato dal civ. 181 di Salita NS della Guardia per complessivi n. 8 appartamenti distribuiti su cinque piani fuori terra, tutti a destinazione abitativa. L'accesso al vano scale principale avviene dalla quota strada (Piano 3° F.T.) e da qui n. __ alloggi al piano primo e secondo sottostrada e n. __ alloggi al piano strada, primo e secondo.

L'alloggio in esame occupa l'intero ultimo piano, posto proprio sotto la copertura a falde, e risulta composto da ingresso su ampio soggiorno, quattro camere, cucina abitabile, bagno, due localini di sgombero, poggiolo.

Sono inoltre oggetto di pignoramento le annesse pertinenze rappresentate da una cantina al piano primo sottostrada e da un posto auto scoperto al secondo piano sottostrada.

L'edificio è ubicato in località San Bernardo posta lungo la strada provinciale che da loc. Geo si collega al santuario NS della Guardia, in una zona caratterizzata prevalentemente da insediamenti sparsi di carattere residenziale mono o bi-familiare.

Dista 5,6 km. Dalla stazione ferroviaria di Genova - Bolzaneto e 5,3 km. Dal casello autostradale di Genova- Bolzaneto lungo l'A/7.

3) STATO DI POSSESSO E PROVENIENZE

Dall'indagine effettuata presso l'ufficio anagrafe del Comune di Ceranesi, attraverso il reperimento del certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia, è emerso che attualmente l'alloggio risulta occupato dall

Si rileva inoltre che con sentenza di separazione emessa del Tribunale di Genova n. 579/2017 RG 8943 pubblicata il 27/02/2017 "..... le figlie minori restano affidate al Servizio Sociale del Comune di Ceranesi (come da provvedimento del GI Dott.ssa Cresta in data 21/7/2016) con collocazione abitativa presso il padre nella casa coniugale di Ceranesi, salita alla Guardia 181, che viene conseguentemente assegnata al Sig. _____ con tutti gli arredi che la occupano nell'ambito degli accordi patrimoniali di separazione....".

Detto provvedimento di separazione con contestuale assegnazione al sig. _____ della casa coniugale e pertinenze, oggetto del presente pignoramento, è stato trascritto alla C.RR.II. Genova in data 09/02/2017 al RP n. 2907 RG n.4255.

L'immobile pervenne agli esecutati per acquisto fattone dal Sig. Miglio Antonio giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Felis in data 01/02/2010 rep. n. 128015, trascritto alla C.RR.II. di Genova al RP n. 4884/7125 in data 02/03/2010.

4) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Dalle informazioni assunte dall'esecutato Sig. l'edificio, ospitando n. 7 alloggi, non è costituito giuridicamente come condominio e la ripartizione delle spese di acqua condominiale, luce scale ed assicurazione di Legge vengono suddivise per alloggio e corrispondono a circa €/cad. 420,00 annui.

5) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i. convertito con Legge Regionale n. 22 del 29/05/2007 e s.m.i., per le unità immobiliare in esame, lo scrivente ha redatto il rispettivo Attestato di Prestazione Energetica e più precisamente, n° 16960 del 08/05/2018 con I.P.E. pari a 168,44 kwh/mq/anno corrispondente alla classe energetica G, protocollato dalla Regione Liguria al n. PG/2018/0134240 in data 09/05/2018.

6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

6.1.2 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

6.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: con sentenza sentenza di separazione emessa dal Tribunale di Genova n. 579/2017 RG 8943 pubblicata il 27/02/2017 "..... le figlie minori restano affidate al Servizio Sociale del Comune di Ceranesi (come da provvedimento del GI Dott.ssa Cresta in data 21/7/2016) con collocazione abitativa presso il padre nella casa coniugale di Ceranesi, salita alla Guardia 181, che viene conseguentemente assegnata al Sig. con tutti gli arredi che la occupano nell'ambito degli accordi patrimoniali di separazione....".

6.1.4 Altre limitazioni d'uso: nulla da segnalare

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

Dall'esame del certificato notarile redatto dal Notaio Giulia Messina Vetrano di Corleone (PA) in data 05/02/2018, risultano sugli immobili in esame le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

6.2.1 - Iscrizioni

- ³⁵₁₇ Iscrizione alla C.RR.II. di Genova in data 02/03/2010, al R.G. n. 7126 R.P. n. 1329 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della _____ contro gli esecutati, per la somma di €. 250.733,56 in sorte capitale, gravante per la quota dell'intero sulle unità negoziali oggetto della presente relazione, giusto atto di mutuo a rogito Notaio Francesco Felis del 01/02/2010 rep. n. 128016/13019;
- ³⁵₁₇ Iscrizione alla C.RR.II. di Genova in data 07/09/2011, al R.G. n. 30344 R.P. n. 5471 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della _____ contro gli esecutati, per la somma di €. 37.100,00 in sorte capitale, gravante per la quota dell'intero sulle unità negoziali oggetto della presente relazione, giusto atto di mutuo a rogito Notaio Alberto Giletta del 02/09/2011 rep. n. 1704/1133;
- ³⁵₁₇ Iscrizione alla C.RR.II. di Genova in data 29/01/2016, al R.G. n. 2411 R.P. n. 327 di ipoteca legale nascente da iscrizione a ruolo del 27/01/2016 rep. n. 2384/4816 a favore di _____ contro la Sig.ra _____, per la somma di €. 41.462,85 in sorte capitale, gravante per la quota di ½ sulle unità negoziali oggetto della presente relazione;
- ³⁵₁₇ Iscrizione alla C.RR.II. di Genova in data 19/04/2017, al R.G. n. 12502 R.P. n. 2183 di ipoteca legale nascente da iscrizione a ruolo del 18/04/2017 rep. n. 4449/4817 a favore di _____ contro la _____, per la somma di €. 30.294,87 in sorte capitale, gravante per la quota di ½ sulle unità negoziali oggetto della presente relazione;

6.2.2 - Pignoramenti

- ³⁵₁₇ verbale di pignoramento immobiliare trascritto alla C.RR. II. di Genova in data 23/01/2018 al R.G. n. 2311 R.P. n. 1758 redatto dall' ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova in data 24/12/2017 a favore di _____ contro gli esecutati per la somma di €. 241.957,02 oltre interessilegali ed altre occorrente, gravante per la quota dell'intero sulle unità negoziali oggetto della presente relazione.

6.2.3 - Altre Trascrizioni pregiudizievoli

- ³⁵₁₇ atto giudiziario di assegnazione in godimento della casa coniugale trascritto alla C.RR.II. di Genova in data 09/02/2017 R.G. n. 4255 R.P. n. _____

2907 derivante da sentenza di separazione n. 579/2017 emessa dal Tribunale di Genova RG n. 8943/2015 in data 09/02/2017 e pubblicata in data 27/02/2017, a favore

gravante sulla quota dell'intero delle unità negoziali oggetto della presente relazione.

6.2.4 - Intervenuti nella presente procedura

³⁵₁₇ con ricorso per intervento del 12/03/2018 -
chiedeva di ammettere alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita il credito di €. 199.819,60 nei confronti della

³⁵₁₇ con ricorso per intervento del 12/03/2018 -
chiedeva di ammettere alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita il credito di €. 11.786,64 nei confronti del Sig.

6.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Gli immobili risultano conformi dal punto di vista urbanistico e catastale.

7) REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio cui le unità immobiliari appartengono è stato edificato in conformità alla Licenza Edilizia n. 34 rilasciata dal Comune di Ceranesi in data 03/03/1966 avente ad oggetto la "costruzione di caseggiato ad uso trattoria con alloggio"

Il Comune di Ceranesi autorizzava l'abitabilità per un alloggio di n. 8 vani e l'agibilità dell'edificio ad uso locanda composto da n. 30 vani, con provvedimento n. 166/34 in data 03/06/1969.

Con provvedimento in sanatoria n. 381 rilasciato dal Comune di Ceranesi ai sensi dell'art. 31 della Legge 47/1985 in data 14/12/1989, veniva regolarizzata, oltre ad altre opere edilizie abusivamente eseguite, la corrente destinazione d'uso abitativa riguardante n. 7 alloggi tra i quali quello oggetto della presente valutazione.

8) VINCOLI

Il fabbricato cui l'unità abitativa in narrativa appartiene, non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

9) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA

Strutture verticali:	in cemento armato
Solai:	in latero cemento
Copertura:	a tetto con falde in c.a. e soprastante manto di tegole;
Pareti esterne:	in laterizi con camera d'aria, intonacati al civile.
Portone accesso:	ad anta doppia in alluminio e vetro
Fognatura:	separata ed allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale
Finestre:	in alluminio doppio vetro
Pavimenti:	in piastrelle di ceramica
Pareti:	in tinta lavabile
Impianto Elettrico:	impianto sottotraccia non certificato ma funzionante con salvavita;
Impianto Termico:	autonomo con calderina a metano anche per la produzione di acqua calda sanitaria;

10) DIVISIBILITA' DEL BENE

L'alloggio in esame, avuto riguardo della quota pignorata, a giudizio dello scrivente esprime la sua ottimale commerciabilità nella sua attuale configurazione planimetrica.

11) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE

La futura vendita dell'alloggio 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' (OMI) dell'Agazia del Territorio;

Banca dati delle quotazioni immobiliari			
Anno	2017	Semestre	2°
Codice Zona		E1	
Microzona Catastale		2	
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato	
		Minimo	Massimo
Abitazioni Popolari	normale	€ 820,00	€ 1.100,00
Posto auto scoperto		€ 540,00	€ 760,00

- o banca dati , la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite a aprile 2018, alle normali condizioni di mercato determinati secondo il principio di ordinarietà. I dati pubblicati da , sono forniti esclusivamente da Banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI).

(Quotazioni Aprile 2018)			
Tipologia	Stato conservativo	Quotazioni	
		1° fascia	2° fascia
Abitazioni Popolari	buono stato	€ 623,00	€ 804,00
Posto auto scoperto		€ 409,00	€ 563,00

- o banca dati per l'anno 2018 Federazione che raccoglie, nella Provincia di Genova circa 450 Agenti Immobiliari.

Liguria			
Quartiere	Stato conservativo	Quotazioni	
		minimo	massimo
Ceranesi (Piani di Praglia)	ordinato	€ 849,00	€ 1.072,00

- o banca dati , Portale immobiliare che monitorizza il mercato immobiliare locale

Comune/Zona/Via	Stato conservativo	Quotazioni	
		minimo	massimo
S.ta alla Guardia	normale	€ 820,00	€ 1.100,00
Posto auto scoperto		€ 540,00	€ 760,00

12.3 - Quadro sinottico - comparazione dei borsini immobiliari

Borsini Immobiliari APPARTAMENTO			
	minimo	massimo	media
	€ 820,00	€ 1.100,00	€ 960,00
	€ 623,00	€ 804,00	€ 713,50
	€ 849,00	€ 1.072,00	€ 960,50
Immobiliare.it	€ 820,00	€ 1.100,00	€ 960,00
		Totale	€ 3.594,00
	Media	4	€ 899,00

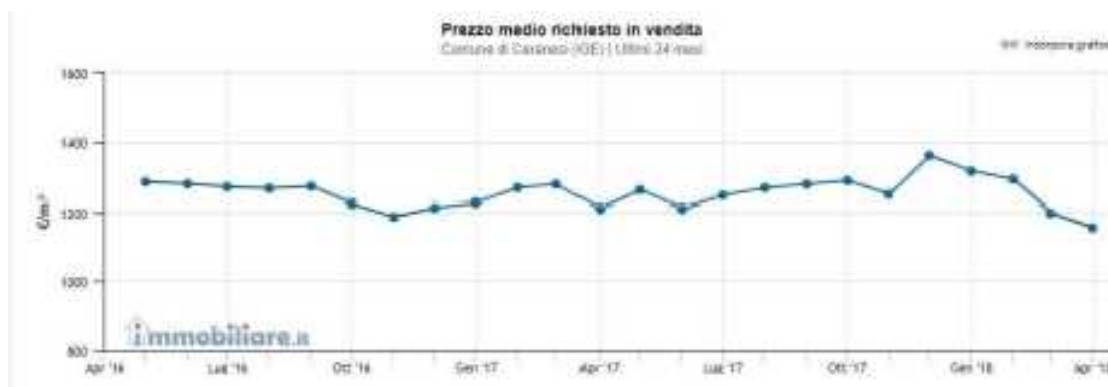
Borsini Immobiliari POSTO AUTO SCOPERTO			
	minimo	massimo	media
	€ 540,00	€ 760,00	€ 650,00
	€ 409,00	€ 563,00	€ 486,00
	€ 540,00	€ 760,00	€ 650,00
		Totale	€ 1.786,00
	Media	3	€ 595,00

Il valore definitivo a metro quadrato di superficie commerciale del cespite è stato calcolato sulla base della media aritmetica dei n. 4 borsini sopra indicati ed assunto pari ad €/mq 899,00 per quanto attiene l'alloggio con annessa cantina ed in €/mq 595,00 per il posto auto scoperto.

Detto valore è da intendersi riferito ad un immobile con caratteristiche medie ricadente all'interno della zona presa in esame.

12.4 - 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 Ceranesi, che nel mese di Aprile 2016 per gli immobili residenziali, rispetto ad Aprile 2018, ha avuto una importante flessione pari a circa il 11%, come evidenziato nel grafico sotto riportato (fonte: immobiliare.it).



12.5 - 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, per ciascun lotto:

Determinazione dei prezzi marginali					coefficienti
Coefficiente di livello del piano - Edifici senza ascensore	S1	Terreno	Primo	Secondo	0,95
				0,95	
Qualità dell' edificio	edificio del 1970				0,95
	lusso	s ignori le	medio	popolare	
Vetustà edifici MEDI	stato SUFFICIENTE				1,00
	facciate rifatte	21-40 anni	41-60 anni	oltre 60 anni	
Ubicazione (Location)	agricola	periferica	centro	Albaro	0,95
		0,95			
Categoria catastale	A/1	A/2	A/3	A/4-A/5	1,00
			1,00		
Normo dimensionamento	normale	piccolo	grande	razionale	1,00
				1,00	
Condizioni di manutenzione	normale	mediocre	scadente	ris trutturato	1,05
				1,05	
Prodotti dei Coefficienti					0,900

12.6 - Calcolo del valore di riferimento

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.

Appartamento: mq 177,00 x €/mq. 899,00 x 0,900 = €. 143.211,00

Posto auto Scoperto: mq 22,00 x €/mq. 595,00 x 0,900 = €. 11.781,00

Totale €. 154.992,00

12.7 - Stima del valore a base d' asta

La sentenza di separazione n. 579/2017 emessa dal Tribunale di Genova RG n. 8943/2015 in data 09/02/2017 e pubblicata in data 27/02/2017, che assegna gli immobili oggetto della presente relazione al marito (esecutato)

ed alle tre figlie minori, v'è tenuta in debita considerazione per la determinazione del valore a base d'asta.

La Corte Suprema di Cassazione a sezioni unite civili con la sentenza n. 11096/2002, stabilisce che:

“.....il provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare (in quanto avente per definizione data certa) è opponibile al terzo acquirente in, per nove anni decorrenti dalla data dell'assegnazione.....”

Ciò premesso l'immobile in questione sarebbe legittimamente occupabile dal Sig. Zaccaria Diego e dalle figlie minori a partire dalla data di assegnazione della casa coniugale (anno 2017) e quindi fino all' anno 2026.

Tenuto presente quindi che al momento attuale gli immobili oggetto della presente stima non sarebbero nella piena disponibilità dell'ipotetico aggiudicatario, si ritiene congruo decurtare il valore venale dell'immobile di una percentuale pari al 30%, considerandolo al pari di un immobile locato a terzi.

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

- valore venale complessivo..... + € 154.992,00
- riduzione percentuale pari al 30% del valore venale
per minus-valore rappresentato dall'occupazione
dell'immobile..... - €. 46.497,60

sommano €. 108.494,40

Valore a base d' asta arrotondato: €. 108.000,00

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.

I valori sopra indicati, riferiti alle condizioni oggettive e soggettive meglio specificate nella presente relazione, sono stati determinati 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 degli immobili pignorati, identifica quindi il valore più prossimo che lo scrivente ritiene possa realizzarsi con la maggiore probabilità in sede di asta.

-----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. **sedici** pagine e n. **undici** 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, 15 maggio 2018

L’ Esperto

(Geom. Alessandro Ombrina)

Allegati:

1. documentazione fotografica;
2. planimetria catastale appartamento;
3. planimetria catastale cantina;
4. planimetria catastale posto auto;
5. visura catastale storica appartamento;
6. visura catastale storica cantina;
7. visura catastale storica posto auto;

8. Attestato Prestazione Energetica;
9. Certificato contestuale residenza stato di famiglia;
10. Sentenza di separazione;
11. Trascrizione sentenza con assegnazione casa coniugale.

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

Il sottoscritto Geometra Alessandro Ombrina, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da _____ e _____ attesta di avere inviato copia della presente relazione al creditore procedente e ai debitori, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 15 maggio 2018

L' Esperto



Reg. Numero: VI_0013
Data di rilascio: 2015/07/15 Data di ultima modifica: 2015/07/15
Data di prossimo rinnovo: 2018/07/14

Sistema di Gestione della Certificazione del Personale sviluppato da
Kiwa Cermet Italia in conformità alla norma ISO/IEC 17024

Si dichiara che il Professionista:

Alessandro Ombrina

Nato a:
Genova
R:
24 giugno 1958
Codice Fiscale:
MBRLSN68H24D988J

ha superato positivamente il processo di valutazione in accordo ai requisiti dello
schema

Valutatore Immobiliare

UNI 11558:2014

Il mantenimento della certificazione è soggetto a sorveglianza e subordinato al rispetto dei requisiti
contrattuali Kiwa Cermet Italia.

Il presente certificato è costituito da 1 pagina.

Chief Operating Officer
Giampiero Belcredi

Kiwa Cermet Italia S.p.A.
Società con socio unico, soggetta
all'attività di direzione e coordinamento
di Kiwa Italia Holding Srl
Via Cankiano, 23
40057 Cabriano di Garfagnana (PO)
Tel +39 051 459.2.111
Fax +39 051 753.382
E-mail: info@kiwacermet.it
www.kiwacermet.it