R.E. n° 848/2016

Tribunale Civile di Genova

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Contro

debitore esecutato

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°2461

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

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

Firmato Da: ALESSANDRO OMBRINA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1baa0c

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 4
1.4 – Confini 4
2) DESCRIZIONE SOMMARIA 5
3) STATO DI POSSESSO 5
4) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 5
5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 6
5.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente 6
5.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura 6
5.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale 7
6) REGOLARITA' EDILIZIA 7
7) INDAGINE URBANISTICA 7
8) VINCOLI 7
9) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA 8
10) DIVISIBILITA' DEL BENE 9
11) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE 9
12) VALUTAZIONE 9
12.1 - Criterio di Stima 9
12.2 - Fonti di informazione 9
12.3 - Commento ai valori O.M.I. 11
12.4 - Quadro sinottico – comparazione dei borsini immobiliari 11
12.5 – Considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare 12
12.6 - Coefficienti di differenziazione 12
12.7 - Calcolo del valore di riferimento 13
12.8 – Stima del valore a base d' asta 14
13) CONCLUSIONE PERITALE 15

Firmato Da: ALESSANDRO OMBRINA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1baa0c

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO PRIMO: Appartamento in Recco, Via San Rocco 95

Quota dell'intero della piena proprietà di appartamento in Recco, con accesso indipendente dal civ. 95 di Via San Rocco, costituito da ingresso, tre camere, cucina, disimpegno, W.C., terrazzino ed annessa cantina disposta in due locali al piano seminterrato.

LOTTO SECONDO: Magazzino in Recco, Via San Rocco 99

Quota dell'intero della piena proprietà di magazzino in Recco, con accesso dal civ. 99 di Via San Rocco, costituito da un unico locale al piano strada.

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.

LOTTO 1° - Appartamento e cantina					
Destinazione	*Superficie*		*Coefficiente*	*Superficie Corretta*	
Appartamento PT	mq.	76,25	100%	76,25	76,25
Terrazzo PT	mq.	16,12	30%	4,84	4,84
Cantina S1	mq.	47,25	25%	11,81	11,81
			Totale	mq.	92,90
	Superficie Commerciale arr/ta: mq.				**93,00**

LOTTO 2° - Magazzino					
Destinazione	*Superficie*		*Coefficiente*	*Superficie Corretta*	
Magazzino	mq.	37,00	100%	37,00	37,00
			Totale	mq.	37,00
	Superficie Commerciale arr/ta: mq.				**37,00**

1.2 – Identificativi catastali

LOTTO PRIMO: Appartamento in Recco, Via San Rocco 95

Firmato Da: ALESSANDRO OMBRINA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1baa0c

Al N.C.E.U. del Comune di Recco, l'immobile oggetto della presente relazione risulta in capo all'esecutato, foglio 3 mappale 49 sub. 3, Cat. A/3, classe 1°, vani 6, sup. catastale mq. 100, R.C. €. 635,24.

LOTTO SECONDO: Magazzino in Recco, Via San Rocco 99

Al N.C.E.U. del Comune di Recco, l'immobile oggetto della presente relazione risulta in capo all'esecutato, foglio 3 mappale 49 sub. 5, Cat. C/2, classe 3°, consistenza mq. 26, sup. catastale mq. 37, R.C. €. 159,79.

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

LOTTO PRIMO: Appartamento in Recco, Via San Rocco 95

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

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

LOTTO SECONDO: Magazzino in Recco, Via San Rocco 99

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato attuale dei luoghi.

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

1.4 – Confini

LOTTO PRIMO: Appartamento in Recco, Via San Rocco 95

nord: con magazzino di cui al lotto 2°;

est: su Via San Rocco (strada Provinciale per Uscio);

sud: su distacco;

ovest: su distacco.

LOTTO SECONDO: Magazzino in Recco, Via San Rocco 99

nord: su passo pedonale;

est: su Via San Rocco (strada Provinciale per Uscio);

Firmato Da: ALESSANDRO OMBRINA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1baa0c

sud: con appartamento di cui al lotto 1°;

ovest: su distacco.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: Posta lungo la Strada Provinciale n. 333 di Uscio (localmente Via San Rocco), in ambito territoriale interessato in passato da attività agricole, oggi prevalentemente dismesse, dove l'edificazione esistente ha carattere sparso o a nucleo, con elevata frequenza di episodi di recente edificazione tipologicamente eterogenea.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con mezzi pubblici in transito sulla via provinciale (collegamento Recco-uscio-Gattorna).

Dista circa 3 Km dal casello autostradale di Recco, e circa 3 Km dalla stazione ferroviaria.

3) STATO DI POSSESSO

LOTTO PRIMO: Appartamento in Recco, Via San Rocco 95

L'immobile, arredato solo in parte, attualmente risulta essere libero e nella disponibilità dell'esecutato.

LOTTO SECONDO: Magazzino in Recco, Via San Rocco 99

L'immobile attualmente risulta essere libero e nella disponibilità dell'esecutato.

4) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

LOTTO PRIMO: Appartamento in Recco, Via San Rocco 95

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 l'unità immobiliare in esame, lo scrivente ha redatto l' Attestato di Prestazione Energetica, n° 13032 del 28/03/2017 con I.P.E. pari a 129,77 kwh/mq/anno corrispondente alla classe energetica G, protocollato dalla Regione Liguria al n. PG/2017/126823 in data 28/03/2017.

Firmato Da: ALESSANDRO OMBRINA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1baa0c

LOTTO SECONDO: Magazzino in Recco, Via San Rocco 99

Sono escluse dalla definizione di edificio di cui all'art.24.1 lettera a) della L.R. 22/2007, così come modificata dalla L.R. n.23/2012, in considerazione della loro destinazione d'uso, e non devono pertanto essere dotate dell'attestato di prestazione energetica, gli immobili il cui uso standard non preveda impieghi energetici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, magazzini, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, nonché edifici marginali quali portici, legnaie, serre prive di strutture edilizie.

5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

5.1.2. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

5.1.3. Altre limitazioni d'uso: nulla da segnalare

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

5.2.1 - Iscrizioni

- Iscrizione alla C.RR. II. di Genova in data 07/01/2006, al R.G. n. 700 R.P. n. 141 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della contro l'esecutato, giusto contratto di mutuo del 08/10/2003 rep. n. 2456/331, stipulato dal notaio Andrea Guglielmoni di Rapallo per la somma di €. 40.000,00 in sorte capitale, gravante sul' unità negoziale costituente il Lotto 1° del compendio fabbricativo oggetto di stima;
- Iscrizione alla C.RR. II. di Genova in data 11/10/2003, al R.G. n. 36854 R.P. n. 9866 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della . contro l'esecutato, giusto contratto di mutuo del 28/12/2005 rep. n. 4601/1137, stipulato dal notaio Pierpaolo Verde di S. Margherita Ligure per la somma di €. 67.000,00 in sorte capitale, gravante sulle unità negoziali costituenti il compendio fabbricativo oggetto della presente stima (Lotto 1° e Lotto 2°);
- Iscrizione alla C.RR. II. di Genova in data 19/06/2015, al R.G. n. 15243 R.P. n. 2225 di ipoteca legale a favore di contro l'esecutato, per cartelle esattoriali iscritte a ruolo per la somma capitale di €. 157.797,36, gravante sulle unità negoziali costituenti il Lotto 1° e 2° del compendio fabbricativo oggetto di stima, unitamente a maggior consistenza;

5.2.2 - Pignoramenti

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto alla C.RR. II. di Genova in data 15/12/2016 al R.G. n. 37528 R.P. n. 26612 redatto dall' ufficiale

Firmato Da: ALESSANDRO OMBRINA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1baa0c

giudiziario del Tribunale di Genova in data 22/11/2016 a favore della contro l'esecutato per la somma di €. 80.084,17,00 oltre interessi legali ed altre occorrende, gravante sulle unità negoziali costituenti il compendio fabbricativo oggetto della presente stima (Lotto 1° e Lotto 2°).

5.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Dal riscontro urbanistico effettuato presso il Comune di Recco non si sono riscontrate difformità da sanare.

6) REGOLARITA' EDILIZIA

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio visura progetti del Comune di Recco è emerso che l'epoca costruttiva del fabbricato, cui il compendio fabbricativo oggetto di stima fa parte, è verosimilmente attribuibile alla metà del 1800, per cui se ne presume la regolarità.

Tuttavia si è reperito il progetto presentato in data 30/04/1976 riguardante la trasformazione di una parte di tetto a falda in terrazzo (n.d.r. - a servizio dell'alloggio di cui al lotto 1°) e di finestra in porta finestra, assentito con licenza edilizia n. 45/1976 del 26/05/1976.

7) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. del Comune di Recco, il fabbricato, cui il compendio fabbricativo appartiene, ricade nell' ambito di riqualificazione dei territori aperti (AR-TA), la cui funzione caratterizzante è la residenza e la normativa, all'art. 34 delle Norme di attuazione, consente tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente 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.

Firmato Da: ALESSANDRO OMBRINA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1baa0c

9) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA

LOTTO PRIMO: Appartamento in Recco, Via San Rocco 95

Strutture verticali:	muratura - condizioni: sufficienti
Solai:	in legno - condizioni: sufficienti
Copertura:	tipologia: a tetto - condizioni: sufficienti
Pareti esterne:	in muratura - condizioni: sufficienti.
Portone accesso:	tipologia: a anta singola - materiale: legno - condizioni: scarse.
Finestre:	in legno vetro singolo - condizioni: scarse.
Pavimenti:	in graniglia di marmo - condizioni: sufficienti.
Pareti:	in tinta lavabile - condizioni: sufficienti.

Impianti

Elettrico:	impianto parte sottotraccia funzionante non certificato con salvavita;
Fognatura:	separata ed allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale
Termico:	riscaldamento e produzione acqua sanitaria autonomo

LOTTO SECONDO: Magazzino in Recco, Via San Rocco 99

Strutture verticali:	muratura - condizioni: sufficienti
Finestre:	in legno vetro singolo - condizioni: scarse.
Pavimenti:	in battuto di cemento - condizioni: scarse.
Pareti:	non tinteggiate.

Impianti

Elettrico:	impianto parte sopra traccia privo di salvavita;
Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale.

Firmato Da: ALESSANDRO OMBRINA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1baa0c

10) DIVISIBILITA' DEL BENE

Il compendio fabbricativo in esame, avuto riguardo della quota pignorata, dall'ubicazione di ciascuna unità negoziale e delle diverse destinazioni d'uso, è stato suddiviso in due distinti lotti aventi ciascuno un autonomo commerciabilità.

11) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE

La futura vendita del complesso fabbricativo 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.

- banca dati dei valori di mercato espressi dall' **Osservatorio Immobiliare** (OMI) dell'Agenzia del Territorio;

LOTTO PRIMO: Appartamento in Recco, Via San Rocco 95

Agenzia delle Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari

Anno	2016	Semestre	II°
Codice Zona			R1
Microzona Catastale			4

Tipologia	*Stato conservativo*	*Valore Mercato*	
		Minimo	*Massimo*
Abitazioni economiche	normale	€ 1.500,00	€ 2.200,00

Firmato Da: ALESSANDRO OMBRINA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1baa0c

LOTTO SECONDO: Magazzino in Recco, Via San Rocco 99

Agenzia delle Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari

Anno	2016	Semestre	II°
Codice Zona			R1
Microzona Catastale			4

Tipologia	*Stato conservativo*	*Valore Mercato*	
		Minimo	*Massimo*
Magazzini	normale	€ 640,00	€ 870,00

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

LOTTO PRIMO: Appartamento in Recco, Via San Rocco 95

Borsino Immobiliare

Tipologia	*Stato conservativo*	*Quotazioni*	
		1° fascia	*2° fascia*
Abitazioni economiche	normale	€ 1.245,00	€ 1.790,00

LOTTO SECONDO: Magazzino in Recco, Via San Rocco 99

Borsino Immobiliare

Tipologia	*Stato conservativo*	*Quotazioni*	
		1° fascia	*2° fascia*
Magazzini	normale	€ 537,00	€ 739,00

- banca dati **Immobiliare.it**, Portale immobiliare che monitorizza il mercato immobiliare locale

LOTTO PRIMO: Appartamento in Recco, Via San Rocco 95

Immobiliare.it

Tipologia	*Stato conservativo*	*Quotazioni*	
		1° fascia	*2° fascia*
Abitazioni economiche	normale	€ 1.500,00	€ 2.200,00

Firmato Da: ALESSANDRO OMBRINA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1baa0c

LOTTO SECONDO: Magazzino in Recco, Via San Rocco 99

Immobiliare.it			
Tipologia	*Stato conservativo*	*Quotazioni*	
		1° fascia	*2° fascia*
Magazzini	normale	€ 640,00	€ 870,00

12.3 - Commento ai valori O.M.I.

L' analisi specifica della microzona catastale individuata per ciascun lotto, ha evidenziato un sostanziale trend lineare dei valori nel periodo preso a riferimento al 1° semestre 2014 – 2° semestre 2016, evidenziato nelle tabelle sotto riportate.

I dati assunti si ritengono nel loro complesso attendibili, atteso anche che i valori indicati dall' O.M.I., risultano in oggi mediamente più alti degli altri borsini immobiliari presi a riferimento.

12.4 - Quadro sinottico – comparazione dei borsini immobiliari

LOTTO PRIMO: Appartamento in Recco, Via San Rocco 95

Borsini Immobiliari			
	minimo	**massimo**	**media**
OMI *(Cod. R1 - Microzona 4)*	€ 1.500,00	€ 2.200,00	€ 1.850,00
Borsino Immobiliare	€ 1.245,00	€ 1.790,00	€ 1.517,50
Immobiliare.it	€ 1.500,00	€ 2.200,00	€ 1.850,00
		Totale	€ 5.217,50
	Media	3	€ 1.739,00

Il valore definitivo a metro quadrato di superficie commerciale del cespite è stato calcolato sulla base della media aritmetica dei n. 3 borsini sopra indicati ed assunto pari ad **€/mq 1.739,00**.

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

Firmato Da: ALESSANDRO OMBRINA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1baa0c

LOTTO SECONDO: Magazzino in Recco, Via San Rocco 99

Borsini Immobiliari			
	minimo	massimo	media
OMI (Cod. R1 - Microzona 4)	€ 640,00	€ 870,00	€ 755,00
Borsino Immobiliare	€ 537,00	€ 739,00	€ 638,00
Immobiliare.it	€ 640,00	€ 870,00	€ 755,00
		Totale	€ 2.148,00
	Media	3	€ 716,00

Il valore definitivo a metro quadrato di superficie commerciale del cespite è stato calcolato sulla base della media aritmetica dei n. 3 borsini sopra indicati ed assunto pari ad **€/mq 716,00**.

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

12.5 – 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 Recco, che nel mese di marzo 2015 per gli immobili residenziali, rispetto a Marzo 2017, ha avuto una importante flessione pari a circa il 6%, come evidenziato nel grafico sotto riportato (fonte: *immobiliare.it*).

12.6 - 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.

Firmato Da: ALESSANDRO OMBRINA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1baa0c

Lo scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione, per ciascun lotto:

LOTTO PRIMO: Appartamento in Recco, Via San Rocco 95

Determinazione dei prezzi marginali					coefficienti
Coefficiente di livello del piano - Edifici senza ascensore	S1	Terreno	Intermedio	Ultimo	**1,00**
		1,00			
Qualità dell' edificio	edificio edificato ante **1942**				**0,90**
	lusso	signorile	medio	popolare	
				0,90	
Vetustà edifici MEDI	**stato MEDIOCRE**				**0,90**
	facciate rifatte	21-40 anni	41-60 anni	oltre 60 anni	
				0,90	
Ubicazione (Location)	agricola	periferica	centro/centro storico	zone di pregio	**0,90**
		0,90			
Categoria catastale	A/1	A/2	A/3	A/4	**1,00**
			1,00		
Normo dimensionamento	normale	piccolo	grande	non funzionale	**0,95**
				0,95	
Condizioni di manutenzione	normale	mediocre	scadente	ristrutturato	**0,80**
			0,80		
			Prodotti dei Coefficienti		**0,554**

LOTTO SECONDO: Magazzino in Recco, Via San Rocco 99

Determinazione dei prezzi marginali					coefficienti
Qualità dell' edificio	edificio edificato ante **1942**				**0,90**
	lusso	signorile	medio	popolare	
				0,90	
Vetustà edifici MEDI	**stato MEDIOCRE**				**0,90**
	facciate rifatte	21-40 anni	41-60 anni	oltre 60 anni	
				0,90	
Possibilità di trasformazione	non adattabile		adattabile		**1,00**
			1,00		
Condizioni di manutenzione	normale	mediocre	scadente	ristrutturato	**0,80**
			0,80		
			Prodotti dei Coefficienti		**0,648**

12.7 - Calcolo del valore di riferimento

LOTTO PRIMO: Appartamento in Recco, Via San Rocco 95

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 93,00 x €. /mq. 1.739,00 x 0,554 = **€. 89.597,00**

Firmato Da: ALESSANDRO OMBRINA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1baa0c

LOTTO SECONDO: Magazzino in Recco, Via San Rocco 99

Il valore venale dell'immobile sarà dato dalla superficie commerciale moltiplicata per il valore unitario riferito ad un immobile avente caratteristiche medie.

Valore venale: mq 37,00 x €. /mq. 716,00 x 0,648 = **€. 17.167,00**

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:

LOTTO PRIMO: Appartamento in Recco, Via San Rocco 95

- valore venale ..... + € 89.597,00
- riduzione percentuale pari al 10% del valore venale per assenza di garanzia per vizi del bene venduto ..... - €. 8.960,00

sommano €. 80.637,00

Valore a base d' asta arrotondato: €. 81.000,00

LOTTO SECONDO: Magazzino in Recco, Via San Rocco 99

- valore venale ..... + € 17.167,00
- riduzione percentuale pari al 10% del valore venale per assenza di garanzia per vizi del bene venduto ..... - €. 1.717,00

sommano €. 15.450,00

Valore a base d' asta arrotondato: €. 15.000,00

Firmato Da: ALESSANDRO OMBRINA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1baa0c

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.

----------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. otto 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, 12 aprile 2017

L' Esperto

(Geom. Alessandro Ombrina)

Allegati:

- documentazione fotografica;
- planimetria catastale appartamento;
- visura catastale storica appartamento;
- planimetria catastale magazzino;
- visure catastale storica magazzino;
- Attestato Prestazione Energetica appartamento;

Firmato Da: ALESSANDRO OMBRINA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1baa0c

- Licenza edilizia n.45/1976;
- Stralcio cartografia P.U.C. Recco.

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

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

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 12 aprile 2017

L' Esperto

_____

(Geom. Alessandro Ombrina)

Firmato Da: ALESSANDRO OMBRINA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1baa0c