R.E. n° 241/2016

Tribunale Civile di Genova

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Banca

(avv.

Contro

debitore esecutato

G.E.: dott.ssa Paola Zampieri

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@studioombrina.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 1bis 4
1.4 – Confini 4
2) DESCRIZIONE SOMMARIA 4
3) STATO DI POSSESSO E PROVENIENZE 5
4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 5
4.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente 5
4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura 6
5) ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE 6
6) REGOLARITA' EDILIZIA 7
7) INDAGINE URBANISTICA 8
8) VINCOLI 8
9) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE 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 venale 13
12.8 - Adeguamenti e correzioni di stima 13
12.9 – Stima del valore a base d' asta 13
13) CONCLUSIONE PERITALE 14

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO: quota dell'intero della piena proprietà di villetta indipendente in Genova delegazione Albaro, Via Francesco Pozzo civ. 27, composto da: cortile carrabile di ingresso, ingresso, tre camere, due bagni e terrazzo (al P.1°), ampia zona giorno, cucina, ripostiglio, locale cieco ed ampio giardino con piscina (al P.T.), oltre un box, identificato dal civ. 37R, attiguo all'immobile principale.

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 (cantine e box).

Destinazione	*Superficie*		*Coefficiente*	*Superficie Corretta*	
Residenziale PT	mq.	85,54	100%	mq.	85,54
Residenziale P1	mq.	72,15	100%	mq.	72,15
Porticato PT	mq.	27,84	30%	mq.	8,35
Terrazza P1	mq.	37,00	30%	mq.	11,10
Cortile carrabile PT	mq.	50,00	30%	mq.	15,00
Giardino con piscina PT	mq.	260,00	10%	mq.	26,00
Box (accessorio pertinenz.)	mq.	20,00	50%	mq.	10,00
			Totale mq	mq.	228,14
	Superficie Commerciale arr/ta: mq.				**228,00**

1.2 – Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Genova, Sezione GeB, l'immobile oggetto della presente relazione risulta in capo alla società esecutata, foglio 64

Parte residenziale: mappale 233 sub. 1, Cat. A/7, classe 3°, vani 10, superficie catastale mq. 160, R.C. €. 1.704,31;

Cortile Carrabile: mappale 233 sub. 2, Cat. C/6, classe 1°, consistenza mq. 50, superficie catastale mq. 47, R.C. €. 165,27;

Box (access. pertin.le): mappale 825 sub. 26, Cat. C/6, classe 7°, consistenza mq. 20, superficie catastale mq. 26, R.C. €. 168,37.

1.3 – Regolarità catastale - legge n° 52 del 1985 art. 29 comma 1bis
La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

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

1.4 – Confini
L'intero complesso fabbricativo della villetta così confina:

nord: con cortile carrabile verso muro di sostegno di Via Pozzo;

est: su area condominiale di Villa Saluzzo;

sud: su terreno di cui al mappale 604 N.C.T. Sez. 1 foglio 86;

ovest: su terreno di cui al mappale 604 N.C.T. Sez. 1 foglio 86.

Il Box nel suo complesso così confina:

nord: con appartamento in villino di proprietà della società esecutata;

est: con area di manovra condominiale (Villa Saluzzo);

sud: con area di manovra condominiale (Villa Saluzzo);

ovest: su giardino annesso alla proprietà dell'appartamento in villino.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di appartamento in villino di tipo residenziale in ottime condizioni di manutenzione, tranne che per le opere di completamento (ultimazione cablaggio impianto elettrico, rivestimento cucina ed altri piccoli interventi per dare l'opera completa a regola d'arte); l'edificio unifamiliare apparteneva storicamente all'attiguo compendio fabbricativo ultrasecolare denominato "Villa Saluzzo" contraddistinto dai civv. 25 e 39 di Via F. Pozzo, di cui rappresentava le ex scuderie; da tempo autonomo rispetto alla "Villa", l'edificio in questione è disposto su due piani, con ingresso carrabile protetto da cancello, entrambi a destinazione d'uso residenziale suddivisi in zona notte al P.1°, da dove si accede attraverso il cortile carrabile di ingresso, e zona giorno al sottostante piano terreno dal quale si accede all'annesso giardino alberato dotato di piscina; al box annesso si accede carrabilmente da rampa con accesso dal civ. 37R di Via F. Pozzo (area condominiale di "Villa Saluzzo") e pedonalmente da porta REI 120 di collegamento diretto all'alloggio.

Caratteristiche zona: centrale residenziale con sufficiente possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di

collegamenti con mezzi pubblici in transito sulla limitrofe via F. Pozzo.

3) STATO DI POSSESSO E PROVENIENZE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava non occupato dal conduttore società , il quale deve ancora ultimare alcuni lavori interni di cui si è già fatto cenno.

I beni oggi in narrativa pervennero alla società esecutata per acquisto fattone dalla Sig.ra Antoglietta Lidia con atto di compravendita a rogito Notaio Federico Solimena in data 16/04/2009 rep. n. 45475/16162 trascritto alla C.RR.II. Di Genova in data 13/05/2009 al R.P. 14948/10579. Si precisa che, stante il vincolo che grava sui beni oggetto di trasferimento a tutela del patrimonio storico architettonico, tale trasferimento era sottoposto a condizione sospensiva derivante dal diritto di prelazione previsto dal D.Lgs. 42/2004, poi non esercitato.

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: dalla lettura dell'atto di provenienza a rogito Notaio Federico Solimena di Genova del 16/04/2009 rep. n. 45475/16162 si evince che una parte del giardino annesso all'abitazione e precisamente sulla zona delimitata dai cancelli, grava servitù di transito con automezzi in uscita dal piano fondi del caseggiato civv. 31 e 35 di Via F. Pozzo (n.d.r. - Villa Saluzzo) e tale servitù è strettamente limitata al caso di incendio.

4.1.3. Altre limitazioni d'uso: il compendio fabbricativo risulta locato alla società S.r.l. giusto contratto di locazione stipulato con la società esecutata in data 30/06/2015 registrato all'Agenzia delle Entrate Genova 1 in data 17/09/2015 al n. 11679 serie 3T; tale contratto risulta opponibile alla presente procedura essendo il pignoramento notificato all'esecutato in data 21/03/2016, poi trascritto in data 12/04/2016, e pertanto in epoca successiva alla stipula del contratto di locazione. Dalla lettura del contratto si evince quanto segue:

- il canone annuo previsto è di €. 18.000,00 da corrispondere in 12 mensilità anticipate di €/cad. 1.500,00;
- la durata del contratto è di anni 6 + 6 a decorrere dalla data del 01/07/2015 fino al 30/06/2021 alla prima scadenza;
- che i primi 36 mesi il canone è ridotto ad €. 0,00 per la compensazione dei lavori di ristrutturazione eseguiti dal conduttore

convenendo l'obbligazione al pagamento del canone con decorrenza dal 01/07/2018.

4.1.4. 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° 15559 in data 21/05/2013 a firma Geom. Giuseppe Migliore certificatore n. 2730, protocollato dalla Regione Liguria al n. PG/2013/0090307 in data 31/05/2013.

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

4.2.1 - Iscrizioni

- Iscrizione in data 22/06/2009, al R.P. n. 19553 R.G. n. 3544 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato giusto atto a rogito notaio Federico Solimena del 19/06/2009 rep. 45652/16276 per €. 1.200.000,00 in sorte capitale a favore del Banco San Giorgio S.p.A. contro la società esecutata, per la quota dell'intero delle unità negoziali oggetto della presente relazione;
- Iscrizione in data 13/03/2015, al R.P. n. 5708 R.G. n. 797 di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Biella in data 23/01/2015 n. 140 per complessivi €. 150.000,00 a garanzia di un debito di €. 115.282,20, oltre interessi di €. 20.326,87 ed €. 14.390,93 di spese a favore di Banca Sella S.p.A. contro la società esecutata, per la quota dell'intero delle unità negoziali oggetto della presente relazione, oltre a maggior consistenza;

4.2.2 - Pignoramenti

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 12/04/2016 al R.P. n. 9867 R.G. n. 6814 redatto dall' ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova in data 21/03/2016 a favore di Banca Regionale Europea S.p.A. contro la società esecutata per la somma di €. 1.249.407,17 oltre interessi, per la quota dell'intero delle unità negoziali oggetto della presente relazione.

4.2.3 – Intervenuti al pignoramento

- Equitalia Nord S.p.A. in forza di ricorso per intervento del 21/06/2016 per la somma complessiva di €. 133.249,61.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

L'immobile si presenta con finiture di pregio ma ancora da ultimare in alcune parti (completamento cablaggio impianto elettrico, rivestimento angolo cottura, ed altre piccoli interventi per dare l'opera ultimata a regola d'arte).

Sostanzia la somma di €. 25.000 il costo del completamento delle opere, che verrà opportunamente decurtata nel calcolo del valore a basa d'asta.

6) REGOLARITA' EDILIZIA

Dall'indagine effettuata presso l'archivio progetti del Comune di Genova è emerso che l'attuale configurazione grafica del compendio fabbricativo in ristrutturazione deriva dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 232 rilasciato dal Comune di Genova in data 11/03/2011 su progetto n. 5020/2010 a firma del Geom. Patrizio Sanvitale riportante interventi di ristrutturazione edilizia con incremento del 20% della S.A. e la realizzazione di un locale accessorio destinato a lavanderia unitamente a modifiche interne ed esterne dell'edificio unifamiliare sito in Via Francesco Pozzo civ. 27; tale provvedimento veniva rilasciato a seguito di preventiva autorizzazione della Soprintendenza per i beni Architettonici e paesaggistici della Liguria n. 11515 del 12/5/2009, n. 17413 del 15/07/2010 e n. 3026 del 02/02/2011;
- D.I.A. obbligatoria ai sensi dell'art. 25.2 della L.R. 16/2008 protocollata al n. 3481/2012 in data 29/05/2012 avente ad oggetto interventi di variante sul progetto al precedente PdC n. 232/2011; tali interventi venivano preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i beni Architettonici e paesaggistici della Liguria con provvedimenti n. 10057 del 03/04/2012, n. 15608 del 23/05/2012 e successivamente all'inizio lavori di variante provvedimenti n. 27246 del 12/09/2012, n. 36351 del 06/12/2012 e n. 7764 del 18/03/2013.

Con riferimento ai sopradescritti titoli edilizi ed a perfezionamento dell'iter progettuale, veniva comunicata la fine lavori in data 18/06/2013 e contestualmente avviata domanda di agibilità successivamente ottenuta con provvedimento n. 157 del 12/08/2013.

Dal sopralluogo eseguito si è potuto constatare la conformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto contenuto nei sopra riportati titoli edilizi fatta eccezione per l'utilizzo del box ai fini residenziali ottenuto attraverso il già previsto collegamento con porta REI dall'abitazione al box ma la trasformazione di quest'ultimo in superficie residenziale eseguita attraverso la pannellatura dall'interno della basculante del box.

Tutto ciò risulta in contrasto con i titoli ottenuti, e, in considerazione inoltre del vincolo monumentale al quale è sottoposto l'immobile, se ne consiglia la rimessa in pristino all'originale destinazione d'uso con l'eliminazione della pannellatura interna di mascheratura della basculante e la messa in servizio della porta di collegamento con l'abitazione, con caratteristiche REI 120.

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 del verde urbano strutturato AC-VU, la cui funzione caratterizzante è la residenza e la normativa, consente tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.

8) VINCOLI

Il fabbricato in oggetto risulta vincolato dal D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico, giusto decreto n. 108466 del 19/12/1927, che riguarda la Villa Saluzzo e le ex scuderie della villa (la porzione oggetto di valutazione).

Si segnala che i beni oggetto della presente relazione, essendo sottoposti al vincolo di cui sopra, ai sensi dell'art. 61 sono soggetti al regime di prelazione esercitata dal Ministero dei Beni culturali nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia; ai sensi dell'art. 59 lettera b) in caso di trasferimento avvenuto nell'àmbito di procedure di vendita forzata o fallimentare, la denuncia deve essere effettuata entro trenta giorni dall'acquirente aggiudicatario dei beni.

9) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali:	muratura - condizioni: buone
Solai:	in latero-cemento - condizioni: buone
Copertura:	tipologia: a tetto - condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne:	in muratura - condizioni: buone.
Portone accesso:	tipologia: ad anta singola - materiale: metallo - condizioni: buone.
Pavimenti:	in parquet di legno - condizioni: buone.
Pareti:	in tinta lavabile - condizioni: buone

Impianti

Citofonico:	presente
Ascensore:	assente
Gas:	allacciato alla rete di distribuzione del metano
Elettrico:	impianto certificato con salvavita, da completare
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 giuridica, sarà soggetta al regime di imposta sul valore aggiunto.

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;

Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari			
Anno	2016	Semestre	1°
Codice Zona			C06
Microzona Catastale			77

Tipologia	*Stato conservativo*	*Valore Mercato*	
		Minimo	*Massimo*
Abitazioni economiche	normale	€ 6.100,00	€ 8.800,00

- 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).

Borsino Immobiliare			
Tipologia	*Stato conservativo*	*Quotazioni*	
		1° fascia	*2° fascia*
Abitazioni economiche	normale	€ 4.903,00	€ 7.083,00

- **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:

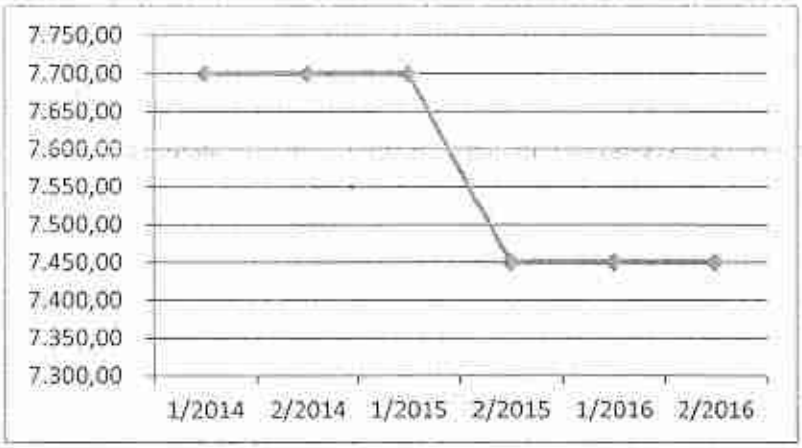
F.I.M.A.A. **Borsino Immobiliare Genova e Provincia 2014/2015**			
Comune/Zona	*Stato conservativo*	*Quotazioni*	
		1° fascia	*2° fascia*
Albaro	normale	€ 5.000,00	€ 7.000,00

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

Immobiliare.it			
Tipologia	*Stato conservativo*	*Quotazioni*	
		1° fascia	*2° fascia*
Ville / Villini	normale	€ 6.100,00	€ 8.800,00

12.3 - Commento ai valori O.M.I.

L' analisi specifica della microzona catastale numero 77 all' interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione, ha evidenziato un calo dei valori nel periodo preso a riferimento 1° semestre 2014 – 2° semestre 2016, evidenziato nella tabella sotto riportata.



Il trend del periodo, evidenzia l'invariabilità nei primi tre semestri per poi cominciare una flessione dei valori riferiti ad immobili di tipo ville/villini con stato conservativo normale fino ad un totale del 4%.

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

Borsini Immobiliari			
	minimo	massimo	media
OMI (Cod. C06 - Microzona 77)	€ 6.100,00	€ 8.800,00	€ 7.450,00
Borsino Immobiliare	€ 4.903,00	€ 7.083,00	€ 5.993,00
FIAP	€ 5.000,00	€ 7.000,00	€ 6.000,00
Immobiliare.it	€ 6.100,00	€ 8.800,00	€ 7.450,00
		Totale	€ 26.893,00
	Media	4	€ 6.723,00

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 6.723,00**.

Detto valore è da intendersi riferito ad un immobile (villa e villino) 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 Genova, che nel mese di marzo 2017 per gli immobili residenziali, rispetto a marzo 2015, ha avuto una importante flessione pari a circa il 10%, 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.

Lo scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:

Determinazione dei prezzi marginali						coefficienti
Coefficiente di livello del piano - senza ascensore	Edifici	S1	Terreno	Intermedio	Ultimo	1,00
			1,00			
Qualità dell' edificio		edificio edificato ante 1942				1,00
		lusso	signorile	medio	popolare	
			1,00			
Vetustà edifici MEDI		stato BUONO				1,00
		facciate rifatte	21-40 anni	41-60 anni	oltre 60 anni	
					1,00	
Ubicazione (Location)		agricola	Albaro	centro/centro storico	zone di pregio	1,00
			1,00			
Categoria catastale		A/1	A/2	A/3	A/7	0,90
					0,90	
Esposizione		Luminosa		Poco Luminosa		0,90
				0,90		
Condizioni di manutenzione		normale	mediocre	da ultimare	ristrutturato	0,85
				0,85		
				Prodotti dei Coefficienti		0,689

12.7 - 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 228,00 x €. /mq. 6.723,00 x 0,689 = **€. 1.056.130,00**

12.8 - 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, apporterà al **VALORE VENALE** sopra calcolato le seguenti detrazioni:

- Rimessa in pristino del locale box €. 5.000,00
- Completamento lavori €. 20.000,00

€. 25.000,00

12.9 – 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 ..... + €. 1.056.130,00
- detrazione per correzione di stima ..... - €. 25.000,00
- riduzione percentuale pari al 10% del valore venale per assenza di garanzia per vizi del bene venduto -€. 105.613,00

sommano €. 925.517,00

Valore a base d' asta arrotondato: €. 925.000,00

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. quindici pagine e n. quattordici 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, 21 aprile 2017

L' Esperto

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova
Iscrizione Albo N. 2481
Geometra OMBRINA ALESSANDRO

(Geom. Alessandro Ombrina)