

Tribunale Civile di Genova

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A

(avv. Stefano Bazzani)

Contro

debitore esecutato

UBI BANCA S.P.A.

creditore iscritto non intervenuto

G.E.: dott. Rosario Ammendolia

RELAZIONE DI STIMA

Geometra Roberto Ombrina

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova n° 2462
Studio: Genova, via Caffaro 1/17 – tel. 010/247.42.33
mail:roberto.ombrina@studiombrina.com – roberto.ombrina@geopec.it



1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO: quota pari al 100% della piena proprietà di negozio in Genova, Via Prè Civv. 189-191 rossi, composto da zona vendita e retro bottega, disposto su due piani.

1.1 - Dati tecnici

Ai fini della presente valutazione ed in applicazione di quanto previsto dall'articolo 568 c.p.c. lo scrivente ha calcolato la "Superficie Commerciale" secondo il criterio della "Superficie Lorda Vendibile", che prevede il computo dei muri perimetrali per intero, con una massimo di 50 cm. nel caso di murature perimetrali di spessore superiore, nonché di quelli di confine conteggiati per metà.

Le eventuali pertinenze, sono state ricondotte ad una "Superficie Virtuale", mediante l' utilizzo di appositi coefficienti di ragguaglio.

Il risultato di detti conteggi è contenuto nella tabella che segue.

| Destinazione | Superficie | | coefficiente | Superficie Raggiagliata |
|---|------------|-------|--------------|-------------------------|
| Zona Vendita P.T. | mq. | 48,44 | 100% | 48,44 |
| Retro P.T. | mq. | 35,72 | 65% | 23,22 |
| Locale piano 1° | mq. | 15,67 | 65% | 10,19 |
| | | | Totale | 81,84 |
| Superficie Commerciale arr/ta: mq... | | | | 82,00 |

1.2 – Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Genova, gli immobili oggetto della presente relazione risulta in così censiti, in capo al Sig. Sez. GeA, Fg. 79 Mappale 148, sub. 2, Cat. C/1 classe 9° mq. 54 Superficie Catastale mq. 88, R.C. €. 811,56. Si precisa che l'indirizzo dell'immobile è erroneamente indicato Via Prà invece che Via Prè. Sarà sufficiente una correzione di identificativo con istanza da presentare presso l'Agenzia del Territorio.

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

Le planimetrie catastale allegata rispecchino lo stato attuale dei luoghi.

1.4 – Confini

L' immobile nel suo insieme così confina:

nord: muri divisori verso locali piano terra Vico delle Monachette;

est: muri divisori su negozio civ. 187 rosso e perimetrali su cavedio;

sud: muri perimetrali su via Prè;

ovest: muri divisori su atrio condominiale civ. 61 nero di Via Prè.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: : centro storico genovese. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con mezzi pubblici in transito sulla limitrofa Via Gramsci. Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e popolari.



3) STATO DI POSSESSO

Il negozio in cattivo stato di manutenzione risulta attualmente occupato dalla Sig.ra _____, con Contratto di locazione ad uso commerciale di €. 3.600 annui, stipulato in data 01/01/2018 della validità di anni 6, con scadenza 31/12/2024, con rinnovo tacito di altri 6 anni, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Genova in data 21/02/2018. Il contratto di affitto però risulta successivo alla data di pignoramento, pertanto lo scrivente nella sua valutazione considererà l'immobile nello stato libero.

3.1 - Evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni

Anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare pervenne:

- al Sig. _____ in forza di atto di c/v a rogito Notaio Beniamino Griffo Rep. 20039/5941 del 15/06/1987, trascritto presso la CC.RR.II. di Genova in data 02/07/1987 ai numeri 20489/13934;
- al Sig. _____, in forza di atto di c/v a rogito Notaio Marco Jommi Rep. 68224 del 01/08/2000, trascritto presso la CC.RR.II. di Genova in data 03/08/2000 ai numeri 23253/14639;
- al Sig. _____ in forza di atto di c/v a rogito Notaio Angelo Noli Rep. 56471/19012 del 28/06/2006, trascritto presso la CC.RR.II. di Genova in data 29/06/2006 ai numeri 33676/20367.

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: nessuna

4.1.3. Altre limitazioni d'uso : nessuna

4.1.4. L'esecutato risulta debitore nei confronti del condominio per spese di amministrazione ordinaria alla data del 09/03/2018 di €. 5.083,66. Le spese ordinarie annue nell'ultimo esercizio sono state di €. 146,75

4.1.5 Attestazione Prestazione Energetica

Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m. per l'unità immobiliare in esame è stato redatto l' Attestato di Prestazione Energetica n° 9625 del 12/03/2018 protocollato dalla Regione Liguria in data 12/03/2018 al n. PG/2018/0078980.

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

Dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Francesco Casarini in data 24/01/2018, emerge quanto segue:

4.2.1 – Trascrizioni

- Trascrizione in data 17/01/2018 ai nn° 1639/1244 nascente da verbale di pignoramento immobili Rep. 10831 del 09/12/2017 a favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA _____ gravante sull'immobile oggetto della presente stima.



4.2.2 - Iscrizioni

- Iscrizione in data 03/08/2000 ai nn° 23254/5874 di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo di lire 300.000.000 con atto Notaio Marco Jommi del 01/08/2000 Rep. 68225 a favore Banco Popolare di Bergamo – Credito Varesino S.c.r.l. a fronte di un capitale di lire 200.000.000 contro il Sig. _____ gravante sull'immobile oggetto di stima.
- Iscrizione in data 29/06/2006 ai nn° 33677/7907 di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo di €. 500.000 con atto Notaio Angelo Noli del 28/06/2006 Rep. 56472/19013 a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. a fronte di un capitale di €. 250.000 contro il Sig. _____ gravante sull'immobile oggetto di stima.

4.2.3 - Pignoramenti

- pignoramento immobiliare, trascritto in data 17/01/2018 ai nn° 1639/1244 nascente da atto esecutivo e cautelativo Rep. 10831 del 09/12/2017 a favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA _____ gravante sull'immobile oggetto della presente stima.

4.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia:

nessuna

4.3.2. di conformità catastale:

nessuna

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

In scadente stato di manutenzione risulta attualmente occupato dalla Sig.ra _____ (moglie dell'esecutato) che lo occupa con la sua attività di commercio al dettaglio di abbigliamento, borse ed accessori.

L'esecutato risulta in debito nei confronti del condominio per spese di amministrazione alla data del 09/03/2018 per complessivi €. 5.083,66 per spese ordinarie scadute.

Millesimi di competenza dell' immobile: tabella A – spese generali 16,76/1.000.

Spese straordinarie deliberate alla data della presente relazione: nessuna

6) REGOLARITA' EDILIZIA

Da ricerche effettuate presso gli uffici Comunali, e più precisamente l'archivio edilizia privata e Condono Edilizio, non è stato possibile reperire alcun progetto ne titolo abilitativo, pertanto alla luce di quanto sopra, stante l'epoca costruttiva antecedente al 1/9/1967, se ne presume la sua regolarità.

7) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C., definitivamente entrato in vigore in data 03/12/2015, il fabbricato ricade nell' ambito di conservazione dell' impianto urbano-storico AC-CS.



8) VINCOLI

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

9) COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

Lo scrivente precisa che i documenti depositati all'interno del fascicolo elettronico, sono conformi ai disposti dell'art. 567 Il comma del Codice Procedura Civile. Essi sono stati dallo scrivente integrati con le planimetrie catastale N.C.E.U. e con la visure catastali N.C.E.U.

10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: in muratura mista pietra e mattoni - condizioni: buone

Solai: volta a crociera in muratura di mattoni - condizioni: sufficienti

Copertura: tipologia: a falde - condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: in muratura mista di pietre e mattoni - condizioni: sufficienti.

Serranda accesso: materiale: metallo - condizioni: buone.

Pavimenti: in grès ceramico - condizioni: sufficienti.

Pareti: in tinta a grassello di calce - condizioni: mediocri

Impianti

Elettrico: sottotraccia

Fognatura: separata ed allacciata alla rete comunale

Idrico: sottotraccia ed allacciato alla rete comunale

Termico: no.

11) DIVISIBILITA' DEL BENE

Considerata l'attuale conformazione grafica dell'immobile e la quota di espropriazione che grava sull'immobile, lo scrivente ritiene che l'immobile non sia divisibile in lotti.

12) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE

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



13) VALUTAZIONE

13.1 - Osservazioni sulla metodologia estimativa

La dottrina estimativa, in merito alla determinazione del valore di mercato, indica come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale).

Il primo procedimento è di tipo diretto o sintetico comparativo mentre il secondo è di tipo indiretto o analitico. Nel caso in esame, valutata la tipologia dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto di applicare il metodo sintetico per comparazione di valori forniti da borsini immobiliari.

Circa il reperimento ed utilizzazione dei dati, è stato necessario acquisire dal mercato nell'ambito del quale si va ad operare, i dati storici che da esso si possono rilevare, allo scopo di conoscere gli elementi emersi dalle indagini o informazioni che costituiscono la più efficace motivazione della oggettività del risultato della stima.

13.2 – Scopo della stima

La presente stima ha lo scopo di determinare, ai sensi dell' articolo 568 c.p.c., il più probabile "Valore di Mercato" dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento a favore di Banca Monte Paschi Siena SPA.

Verrà pertanto calcolato il più probabile valore dell' immobile, nonché quello riferito al metro quadrato, esponendo in maniera analitica gli adeguamenti e le correzioni alla stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l' assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Il dettaglio di detto calcolo viene riportato nel successivo paragrafo "Calcolo del Valore di Mercato".

13.3 - Fonti di informazione

Il mercato immobiliare offre con precisa cadenza, una pluralità di valutazioni ed in questo contesto, dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro, si evidenzia come la ricerca in esame, si sia sviluppata prendendo a riferimento, quali valori comparativi, quelli pubblicati dai borsini immobiliari di seguiti citati.

- o banca dati dei valori di mercato espressi dall' **Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)** dell' Agenzia delle Entrate - Territorio.



Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia zona: Centrale PRE - MADDALENA T.S.B (V.DEL CAMPO-V.PRE -V.GRAMSCI-P.ZZA DELLA NUNZIATA)

Codice zona: B03

Microzona: 47

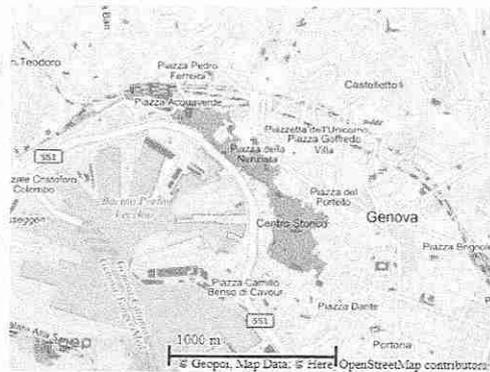
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Magazzini | Normale | 710 | 1100 | L | 3,5 | 5,4 | L |
| Negozi | Ottimo | 2450 | 4800 | L | 14 | 27 | L |
| Negozi | Scadente | 950 | 1700 | L | 5,5 | 9,7 | L |
| Negozi | Normale | 1200 | 2200 | L | 7 | 12,5 | L |

[Stampa](#)

[Legenda](#)



- o banca dati **Borsino Immobiliare**, la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite, alle normali condizioni di mercato e non influenzati da situazioni e/o valutazioni che non siano rappresentative di un dato generalmente attendibile, sia sotto l'aspetto qualitativo che quantitativo, determinati secondo il principio di ordinaria et  .
I dati pubblicati da Borsino Immobiliare, sono forniti esclusivamente da Banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI).

| Abitazioni e Ville | Ufficio | Box & Parcheggio | Locali & Negozi |
|---|--------------|---|---|
| MAGAZZINI | | | Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO! |
| 2 ^a FASCIA (Ubicaz. Minor pregio) | FASCIA MEDIA | 1 ^a FASCIA (Ubicaz. Maggior pregio) | Calcola il valore |
| 503 €/mq | 637 €/mq | 771 €/mq | Valutometro |
| NEGOZI | | | Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO! |
| 2 ^a FASCIA (Ubicaz. Minor pregio) | FASCIA MEDIA | 1 ^a FASCIA (Ubicaz. Maggior pregio) | Calcola il valore |
| 905 €/mq | 1.290 €/mq | 1.675 €/mq | Valutometro |
| LABORATORI | | | Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO! |
| 2 ^a FASCIA (Ubicaz. Minor pregio) | FASCIA MEDIA | 1 ^a FASCIA (Ubicaz. Maggior pregio) | Calcola il valore |
| 617 €/mq | 777 €/mq | 938 €/mq | Valutometro |



- o banca dati di **Immobiliare.it**: portale immobiliare primo in Italia, con oltre 7 milioni di visualizzazioni al mese.



Caratteristiche dell'immobile
Negozio a Genova in Via di Prè, 82 m², in stato Scadente

CAMBIA

| Valore stimato | Minimo | Medio | Massimo |
|----------------------|--------|---------|---------|
| Acquisto/Vendita (€) | 82.000 | 114.800 | 147.600 |
| Locazione (€/mese) | 410 | 574 | 738 |



13.4 - Quadro sinottico – comparazione dei borsini immobiliari

Il valore medio riferito al metro quadrato di “*Superficie Commerciale*” è stato calcolato sulla base valore più basso dei n. 3 borsini, riportando qui di seguito la tabella riepilogativa dei valori.

| | Valore medio | minimo - Assunto | massimo |
|------------------------------------|--------------|------------------|------------|
| OMI - Agenzia delle Entrate | € 1.325,00 | € 950,00 | € 1.700,00 |
| Borsino Immobiliare | € 1.290,00 | € 905,00 | € 1.675,00 |
| Immobiliare.it | € 1.400,00 | € 1.000,00 | € 1.800,00 |
| Totale | € 4.015,00 | € 2.855,00 | |
| Media/3 | € 1.338,33 | € 951,67 | |

Il valore minimo assunto viene arrotondato a € 1.000,00/mq.

13.5 - Considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare

Prima di procedere con la valutazione dell' immobile in oggetto, alcune considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare del comune di Genova, desunte da siti istituzionali e specializzati.

Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

Il rapporto dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato il 31/5/2017, riferito all'anno 2016, fornisce l'analisi delle serie storiche dei due indici dell'OMI: NTN e IMI. L'aumento dei volumi delle compravendite del 2016 si approssimano agli indici del 2011 anno nel quale si è verificato l'inizio di una forte contrazione delle compravendite. Simile andamento si osserva nei numeri indici IMI. La quotazione media provinciale riportata in tabella 10, indica una decremento pari



a -3,2% rispetto alla quotazione media registrata nel 2015, osservando il maggior decremento nel Capoluogo (-4,1%). Nella fascia costiera si osservano oscillazioni negative comprese tra -1,2% e -2,8%, mentre per le macroaree ricadenti nella fascia collinare i decrementi delle quotazioni medie sono compresi tra i valori -0,5% registrato in Val Fontanabuona e -2,0% nella macroarea Entroterra.

Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

| Macroaree provinciali | Quotazione media €/m ² 2016 | Quotazione media Variazione % 2015/16 | Numero indice quotazioni 2016 (base 2006) |
|-----------------------|--|---|---|
| Entroterra | 1.076 | -2,0% | 138,5 |
| Golfo de Tigulio | 3.644 | -2,2% | 147,2 |
| Golfo Paradiso | 3.850 | -1,2% | 154,7 |
| Riviera di Ponente | 3.486 | -2,8% | 152,0 |
| Val Fontanabuona | 1.343 | -0,5% | 137,2 |
| Val Petronio | 1.890 | -1,4% | 189,0 |
| Valle Scrivia | 1.220 | -1,4% | 117,6 |
| Valle Stura | 1.170 | -0,7% | 131,3 |
| GENOVA Comune | 2.301 | -4,1% | 135,8 |
| GENOVA Provincia | 2.431 | -3,2% | 139,9 |

La Figura 11 riporta l'analisi delle serie storiche dell'indice delle quotazioni. Le quotazioni medie a differenza degli NTN mantengono dal 2013 un ribasso costante. Nel Capoluogo dal 2012 si osservano maggiori decrementi rispetto ai comuni ricadenti nelle restanti macroaree provinciali. Al fine di comprendere meglio l'andamento del mercato immobiliare di Genova, si è diviso il territorio comunale in 12 macroaree, facendo sostanzialmente riferimento al centro, al levante e al ponente (Fig.12). In Tabella 11 sono disponibili i valori del NTN e dell'IMI, mentre in Tabella 12 sono riportati i dati registrati delle quotazioni medie per ciascuna macroarea urbana. L'aumento delle vendite registrata in tutta la città (+22,9%) registra saldi positivi differenti nelle diverse macroaree urbane, si osservano incrementi importanti nelle Alture di Levante (+55,3%), Centro Ovest (+37,9%), seguono la Val Bisagno (Alta +31,0% e Bassa +28,7%), Medio Levante (+28,8%) e Centro Est (+28,4%), per le rimanenti macroaree urbane si osserva l'oscillazione di incremento da Medio Ponente (+13,6) alla Val Polcevera (+26,1%). Anche le Alture di Ponente, nonostante il numero di NTN ridotto (56), seguono l'andamento positivo con +10,9%. Si osserva che nel 2016 l'incremento minore risulta nel Centro Storico che registra +3,3%, mentre la macroarea urbana con un numero maggiore di NTN risulta il Medio Levante che registra per l'anno osservato 960 NTN. A fronte dell'incremento del NTN anche l'IMI risulta essere un dato positivo, per l'intero Comune si registra un valore pari a +2,02%. Le quotazioni medie rilevate a Genova nel 2016 rispetto al 2015 risultano in continuo calo (-5,0%), in modo particolare nelle macroaree con valori inferiori alla media cittadina come la Val Bisagno (Alta Val Bisagno -9,1%, Bassa Val Bisagno -7,4%), la Val Polcevera (-7,5%) e le zone del centro (Centro Ovest -5,8% e Centro Est -5,2%). Escludendo il Centro Storico (-2,2%), anche le macroaree del Levante (Levante -3,6%, Medio Levante -4,3%) e del Ponente cittadino (Ponente -4,7%, Medio Ponente -4,0%) registrano continui decrementi. A conferma dei dati osservati nelle annualità precedenti, le quotazioni medie più elevate nel Comune di Genova, si registrano nel Levante, in alcuni quartieri del Ponente e del Centro cittadino.



Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

| Macroaree urbane | NTN 2016 | NTN Variazione % 2015/16 | Quota NTN per provincia | IMI 2016 | Differenza IMI 2015/16 |
|----------------------|--------------|--------------------------------|----------------------------|--------------|---------------------------|
| Centro Storico | 406 | 3,3% | 6,1% | 2,11% | 0,04 |
| Centro Est | 741 | 28,4% | 11,2% | 2,27% | 0,50 |
| Centro Ovest | 575 | 37,9% | 8,7% | 1,85% | 0,48 |
| Medio Levante | 960 | 28,8% | 14,5% | 2,13% | 0,46 |
| Levante | 465 | 19,9% | 7,0% | 2,11% | 0,34 |
| Medio Ponente | 556 | 13,6% | 8,4% | 1,98% | 0,20 |
| Ponente | 505 | 14,7% | 7,6% | 1,78% | 0,14 |
| Bassa Val Bisagno | 887 | 28,7% | 13,4% | 2,10% | 0,46 |
| Alta Val Bisagno | 398 | 31,0% | 6,0% | 1,89% | 0,41 |
| Val Polcevera | 547 | 26,1% | 8,2% | 1,64% | 0,33 |
| Altura di Levante | 87 | 55,3% | 1,3% | 1,90% | 0,67 |
| Altura di Ponente | 56 | 10,9% | 0,8% | 1,46% | 0,13 |
| ND | 450 | 8,4% | 6,8% | 2,83% | 0,73 |
| GENOVA Comune | 6.631 | 22,9% | 100,0% | 2,02% | 0,37 |

Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana

| Macroaree urbane | Quotazione media €/m ² 2016 | Quotazione media Variazione % 2015/16 | Differenziale quotazioni 2016 (rispetto alla media comunale) |
|----------------------|--|---|---|
| Centro Storico | 2.724 | -2,2% | 1,21 |
| Centro Est | 2.273 | -5,2% | 1,01 |
| Centro Ovest | 1.380 | -5,8% | 0,61 |
| Medio Levante | 3.097 | -4,3% | 1,38 |
| Levante | 4.243 | -3,6% | 1,89 |
| Medio Ponente | 2.363 | -4,0% | 1,05 |
| Ponente | 2.308 | -4,7% | 1,03 |
| Bassa Val Bisagno | 1.667 | -7,4% | 0,74 |
| Alta Val Bisagno | 1.698 | -9,1% | 0,76 |
| Val Polcevera | 1.381 | -7,5% | 0,62 |
| Altura di Levante | 2.043 | -4,2% | 0,91 |
| Altura di Ponente | 929 | -0,7% | 0,41 |
| ND | - | - | - |
| GENOVA Comune | 2.245 | -5,0% | 1,00 |

13.6 - Calcolo del valore di mercato

Il valore complessivo di mercato risultante dagli accertamenti eseguiti e dalle considerazioni e valutazioni sopra espresse, verrà ulteriormente corretto in funzione degli adeguamenti indicati dall' articolo 568 c.p.c., ivi compresa la riduzione per assenza di vizi del bene venduto. Quest' ultima correzione di stima tiene in conto la particolare condizione dell' acquirente che partecipa alle vendite giudiziarie di non potere godere della garanzia per vizi dell' immobile compravenduto, condizione che è invece assicurata nella vendita privatistica ai sensi degli articoli 1490 e 2922 c.c. La sopra citata correzione di stima tiene inoltre in debito conto l'ambito in cui avverrà la vendita dell' immobile pignorato che è quello delle aste giudiziarie, soggetto a prassi e vincoli procedurali ben precisi e con valori di assegnazione presumibilmente inferiori a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato. Ciò premesso, lo scrivente ritiene di applicare, in relazione alla tipologia dell' immobile oggetto di valutazione una riduzione percentuale del **10%** sul valore complessivo.



| | |
|--|--------------------|
| Valore di mercato | € 82.000,00 |
| Riduzione percentuale pari al 10% del valore come sopra indicato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | -€ 8.200,00 |
| Spese di amministrazione insolute alla data della perizia | -€ 5.083,66 |
| Spese per regolarizzazione catastale | € - |
| Spese per regolarizzazione edilizia | € - |
| VALORE DI MERCATO FINALE | € 68.716,34 |
| VALORE DI MERCATO FINALE arrotondato | € 69.000,00 |
| VALORE DI MERCATO a mq. FINALE | € 841,46 |

14) Conclusione dell' incarico

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

Compito dello scrivente è stato quello di individuare il "valore di mercato" 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, 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 di mercato dell' immobile pignorato, identifica quindi il valore più prossimo che lo scrivente ritiene si possa realizzare 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. Il sottoscritto, avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da n. 17 pagine e da n. 6 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, 13/03/2018



L' Esperto

(geom. Roberto Ombrina)

Allegati:

- visura catastali;
- planimetrie catastale
- contratto di affitto
- Attestato Prestazione Energetica;
- documentazione fotografica.



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

—————o-0-0-o—————

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

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 13/03/2018

L' Esperto

(geom. Roberto Ombrina)

