

Tribunale Civile di Genova

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(avv. XXXXXXXXX)

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Debitore esecutato

G.E.: dott. Ada Lucca

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	3
1.1	- Dati tecnici	3
1.2	- Identificativi catastali	3
1.3	- Regolarità catastale - legge n° 52 del 1985 art. 29 comma 1 bis.....	4
1.4	- Confini.....	4
2)	DESCRIZIONE SOMMARIA.....	4
3)	STATO DI POSSESSO.....	4
3.1	- Evoluzione della proprietà negli ultimi ventanni.....	4
4)	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
4.2	- Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura ..	5
4.2.1	- Trascrizioni.....	5
4.2.2	- Iscrizioni:.....	5
4.2.3	- Pignoramenti.....	5
4.3	- Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	6
5)	ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE	6
6)	REGOLARITA' EDILIZIA.....	6
7)	INDAGINE URBANISTICA.....	6
8)	VINCOLI.....	6
9)	COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI.....	6
10)	CARATTERISTICHE DESCRITTIVE.....	6
11)	DIVISIBILITA' DEL BENE.....	7
12)	IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE.....	7
13)	VALUTAZIONE.....	7
13.1	- Premessa alla stima.....	7
13.2	- Osservazioni sulla metedologia estimativa	8
13.3	- Calcolo valore di mercato Terreni.....	9
13.4	- Calcolo del valore in asta	10
14)	Conclusione dell' incarico.....	11



1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO: quota pari al 100% della piena proprietà dei seguenti immobili:

- Edificio da terra a tetto attualmente da considerarsi rudere, sito in Comune di Neirone, località Manzo, disposto su P.T - P.1° e P.2°, contraddistinto dal mappale 391.
- Edificio da terra a tetto attualmente da considerarsi rudere, sito in Comune di Neirone, località Manzo, disposto su P.T - P.1° oltre un piano seminterrato destinato a cantine, contraddistinto dal mappale 392.
- N. 10 appezzamenti di terreno agricolo di varia natura della superficie complessiva di mq. 29.280, il tutto posto nelle adiacenze dei fabbricati di cui sopra. I terreni costituiscono pertinenza dei due appartamenti, come riportato sull'atto di c/v a rogito Notaio Morello (vedi allegato 11)

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.

Calcolo della Superficie Commerciale mappale 391				
Destinazione	Superficie		coefficiente	Superficie
	mq.			Ragguagliata
Porzione abitativa	mq.	120,34	100%	120,34
			Totale	120,34
Superficie Commerciale arr/ta: mq...				120,00

Calcolo della Superficie Commerciale mappale 392				
Destinazione	Superficie		coefficiente	Superficie
	mq.			Ragguagliata
Porzione abitativa	mq.	244,48	100%	244,48
cantine	mq.	84,46	10%	8,45
			Totale	252,93
Superficie Commerciale arr/ta: mq...				253,00

Al N.C.E.U. del Comune di Neirone, gli immobili oggetto della presente relazione risultano così censiti, in capo alla Società XXXXXX, Fg. 51 Mappali:

- 391, Cat. A/4 classe U vani 4,0 R.C. €. 161,13.
- 392, Cat. A/4 classe U vani 12,5 R.C. €. 774,69.

Al N.C.T. del Comune di Neirone, i terreni oggetto della presente relazione risultano così censiti, in capo alla Società XXXXXXXXXXXXXXXX Srl:



NCT NEIRONE							
N.Ord	foglio	particella	natura	classe	superfici e mq.	reddito dominicale	reddito agrario
1	51	43	prato	4	4.450	€ 2,53	€ 4,60
2	51	53	seminato arborato	3	700	€ 1,45	€ 2,53
3	51	55	seminato arborato	3	1.150	€ 2,38	€ 4,16
4	51	58	prato	3	1.040	€ 1,02	€ 1,61
5	51	65	bosco ceduo	3	8.420	€ 3,91	€ 2,17
6	51	69	seminato arborato	3	3.610	€ 7,46	€ 13,05
7	51	70	prato	3	1.460	€ 1,43	€ 2,26
8	51	84	seminato arborato	4	3.150	€ 3,09	€ 4,88
9	51	85	seminato arborato	3	1.920	€ 3,97	€ 6,94
10	51	100	bosco ceduo	2	3.380	€ 2,27	€ 0,87

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

Al momento del sopralluogo non è stato possibile entrare all'interno di entrambi gli edifici, per mancanza dei solai intermedi ed una situazione di generale pericolo. Pertanto da una visione esterna dei fabbricati, sembra che entrambe le planimetrie catastali rispecchino lo stato dei luoghi.

1.4 – Confini

Gli immobili nel loro insieme così confinano:

Mappale 391:

nord: muri perimetrali su terreno di proprietà;
 est: muri perimetrali su terreno di proprietà;
 sud: muri perimetrali su terreno di proprietà;
 ovest: muri perimetrali verso mappale 53 Fg. 51 NCT.

Mappale 392:

nord: muri perimetrali su terreno di proprietà;
 est: muri perimetrali su terreno di proprietà;
 sud: muri perimetrali su terreno di proprietà;
 ovest: muri perimetrali verso mappale 69 Fg. 51 NCT.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica con tipologia prettamente agricola. L'accesso alla proprietà è unicamente pedonale, percorrendo circa un centinaio di metri, dalla strada Provinciale n° 20 che collega la frazione di Manzo a quella di Rosasco.

3) STATO DI POSSESSO

L'intera proprietà oggetto della presente stima, nella disponibilità della Società esecutata "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" a seguito di atto di c/v a rogito Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Rep. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del 31/01/2008.

3.1 - Evoluzione della proprietà negli ultimi ventanni

Anteriormente al ventennio l'intera consistenza immobiliare pervenne:

- Ai Sig.ri XXX XXX e XXX XXX a seguito di atto di c/v a rogito Notaio XXX XXX Rep. XXXX del 06/02/1992, dai Sig.ri XXXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX.



- Alla Società "XXXXXXXXXXXXXXXX" a seguito di atto di c/v a rogito Notaio XXXXX XXXXX Rep. XXXXX/XXXXX del 31/01/2008, dai Sig.ri XXXXX XXX e XXXXX XXX.

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. Spese condominiali: nessuna
- 4.1.5 Attestazione Prestazione Energetica: come specificato alla lettera a) dell'art. 2 del D.lgs 192/05 e ss.mm.ii. *"Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia, per **edificio** si intende un sistema costituito dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno. Il termine può riferirsi ad un intero edificio ovvero a parti di edificio progettate e ristrutturate per essere utilizzate come unità immobiliari a se stanti"*.

Nel caso in questione, non essendo presenti gli infissi, non è possibile delimitare uno spazio di volume definito; pertanto come specificato nell'Appendice A del D.M. Linee Guida del 26/6/2015, si specifica che sono esclusi dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica i manufatti non riconducibili alla definizione di edificio.

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

4.2.1 – Trascrizioni

- Trascrizione in data 28/05/2018 ai nn° XXX/XXX nascente da verbale di pignoramento immobiliare, Rep. XXXXX/2018 del 09/05/2018 a favore di XXXXXXXX Spa con sede in XXXXXXXX Contro la Società "XXXXXXXXX", gravante sugli immobili oggetto della presente stima, per un importo dovuto al momento della notifica di €. 102.286,41 oltre successivi interessi di mora.

4.2.2 – Iscrizioni:

- Iscrizione in data 29/04/2008 ai nn° XXX/XXXX di ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep. XXXX/XXXX Notaio XXXXXXXXXXXX del 21/04/2008, a favore di XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX, per un importo di €. 580.000 della durata 30 anni, con ipoteca di e. 870.000, sugli immobili oggetto di stima.
- Annotazione n° XXX/XXXXX del 12/12/2012 nascente da riduzione di somme a rogito XXXXXXXXXXXX del 29/10/2012 Rep. XXXXXXXXXXXX/XXXXXXXXXX, a favore di XXXXXXXX Spa con sede in XXXXXXXX, per riduzione quota capitale da €. 580.000 a €. 240.000 e riduzione di ipoteca da €. 870.000 a €. 360.000.

4.2.3 - Pignoramenti

- verbale di pignoramento immobiliare Rep. XXXXX/2018 del 09/05/2018, trascritto in data 28/05/2018 ai nn° XXXXX/XXXXX, a favore di XXXXXXXX con sede in XXXXX Contro la Società "XXXXXXXXXXI", gravante sugli immobili oggetto della presente stima, per un importo dovuto al momento della notifica di €. 102.286,41 oltre successivi interessi di mora.



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

Trattasi di due fabbricati in pessime condizioni manutentive, con le relative coperture in condizioni precarie, (ed in qualche porzione addirittura crollate), con i solai interpiano quasi del tutto crollati, con le murature prive di intonacatura, privi di pavimento e di tutti gli allacci (acquedotto, fognatura, energia elettrica) proprie di una abitazione. Entrambi gli edifici non possono essere considerati abitabili se non con interventi radicali che riguardino le strutture portanti e gli impianti.

6) REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l' Ufficio Edilizia Privata del Comune di Neirone è emerso che non esiste alcun progetto originario ne tantomeno domande di condono Edilizio. Pertanto considerata l'edificazione ultrasecolare degli edifici (ante 1942), se ne presume la loro regolarità.

7) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.d.F (Piano di Fabbricazione) con annesso R.E.C. (Regolamento Edilizio) del Comune di Neirone, l'intera proprietà risulta così ascritta, come da C.D.U. Certificato di Destinazione Urbanistica vedi Allegato 5

- I due fabbricati censiti ai mappali 391 e 392, unitamente ai terreni contraddistinti dai mappali 53-55-85-58-69 e 70, ricadono in Zona 51 "Zona Agricola" con un indice di fabbricabilità di 0,03 mc/mq.
- La restante parte dei terreni contraddistinti con i mappali 43-65-84 e 100, ricadono in Zona E2 "Zona Boschiva".

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 le visure catastali N.C.E.U. e N.C.T. nonché dell'estratto di mappa N.C.T.

10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: in pietra - condizioni: pessime
Solai: legno - condizioni: pessime quasi totalmente crollati
Copertura: tipologia: a falde in legno - condizioni: pessime crollate in più punti



Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne:	in pietra e prive di intonaco - condizioni: pessime
Portone accesso:	assente
Cucina:	assente
Bagno:	assente
Pavimenti:	assenti
Pareti:	assenti

Impianti

Citofonico:	assente
Ascensore:	assente
Gas:	assente
Elettrico:	assente
Fognatura:	assente
Idrico:	assente
Telefonico:	assente
Termico:	assente

11) DIVISIBILITA' DEL BENE

Considerata l'attuale conformazione grafica degli immobili e la quota di espropriazione gravante, lo scrivente ritiene che l'intero compendio immobiliare non sia divisibile in lotti.

12) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE

La futura vendita dell' immobile oggetto della presente relazione, essendo l' esecutato persona giuridica, potrà essere soggetto al regime di Iva, anche se la decisione sarà a cura del Delegato alla Vendita..

13) VALUTAZIONE

13.1 - Premesse alla stima

La particolarità della stima in esame risiede nel momento storico in cui viene redatta: gli edifici in oggetto al momento della valutazione risultano essere dei ruderi. La valutazione dell'immobile, con formazione di un unico lotto, viene richiesta ai fini di rendere più appetibile l' immobile in questione, favorendo la partecipazione all' asta di potenziali soggetti che possano rilevare l' operazione immobiliare e portarla a termine. E' necessario quindi valutare attentamente tutti i costi e rischi connessi al completamento della struttura, le condizioni che potrebbero inficiare la regolare conclusione della costruzione, valutare attentamente ogni singolo costo ancora da sostenere ed infine verificare, da un punto di vista normativo e giuridico l'effettiva possibilità di completamento dell'opera.

La valutazione economica riportata nelle prossime pagine avviene in ragione della "fotografia attuale" ovvero valutando il complesso nello stato manutentivo rilevato alla data della presente relazione.



13.2 - Osservazioni sulla metodologia estimativa

Il percorso estimativo più appropriato al caso in esame coincide quindi con la metodologia del prezzo di produzione o di ricostruzione deprezzato, necessario quando non si può utilizzare il sistema di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento.

Il valore del costo di produzione o di ricostruzione corrisponde alla somma di tutti i costi diretti ed indiretti che un imprenditore puro (e ordinario) dovrebbe sostenere nella produzione (o ricostruzione) di un determinato bene economico.

Naturalmente tale principio vale sia per i beni mobili che per i beni immobili. Limitatamente ai fabbricati e quindi al campo immobiliare tale metodologia viene comunemente denominata "valore di costruzione o di ricostruzione"

Le variabili che incidono sul costo di produzione risultano essere essenzialmente le seguenti:

- Imprenditore ordinario
- Mercato ordinario
- Bene ordinario da riprodurre
- Momento temporale ordinario

Nel campo estimativo si deve sempre ipotizzare che le spese sostenute per attuare la produzione o costruzione del bene siano sempre riferite all'imprenditore puro o astratto ovvero a quella figura economica apportante il solo fattore organizzativo.

Per il principio dell'ordinarietà il contributo organizzativo dell'imprenditore deve essere inserito alla spesa stipendi in modo da evidenziare tutti gli eventuali extra profitti o tornaconti derivanti dall'azione.

In pratica si evidenzia il ruolo propulsore dell'imprenditore ovvero il ruolo puramente organizzativo e programmatico svolto dal medesimo, lasciando ad altra voce l'ammontare del profitto ovvero tutto ciò che supera la normale remunerazione del mandato organizzativo.

Come è noto il profitto corrisponde alla remunerazione del rischio connesso all'operazione immobiliare. Individuare separatamente tale voce consente di bilanciare esattamente il percorso estimativo in relazione della singola criticità operativa.

L'ordinarietà dell'imprenditore presuppone l'estraneità del medesimo da percorsi privilegiati di conoscenza del micro mercato di riferimento. Eventuali particolari conoscenze o privilegi andranno, naturalmente, a incrementare il cosiddetto extra tornaconto.

Nella valutazione del valore di costruzione si deve fare riferimento ad un mercato libero ovvero il mercato ove il prezzo o il valore di costruzione non risentono di posizioni oligopolistiche o monopolistiche.

Fattori incidenti sui costi di produzione quali l'acquisizione dei materiali a prezzi oligopolistici o viceversa a prezzi di particolare favore, modificano i valori finali sfalsando il contenuto della perizia estimativa.

Le situazioni prossime al mercato oligopolistico o monopolistico sottraggono, di fatto, il bene al mercato medesimo e il valore non corrisponde al punto di incontro (se c'è) tra domanda e offerta.

In tutti questi casi il valore è frutto di altre determinazioni estranee normalmente alla generica trattativa. Spesso il bene oggetto di contrattazione si caratterizza per unicità e irriproducibilità. Spesso esiste un unico soggetto capace di porlo in vendita e, spesso, per le caratteristiche che ne vincolano l'utilizzo, esiste un unico possibile compratore.



In ultimo il valore di stima deve essere determinato in condizioni temporali ordinarie ovvero sottratto da considerazioni temporali collegate a contesti nazionali o internazionali di particolare crisi.

E' questo il caso di tutte quelle valutazioni che risentono dell'altalena dei prezzi energetici fortemente collegati al contesto internazionale a tratti fortemente destabilizzato.

Nello specifico delle trattazioni immobiliari un fabbricato risulta soggetto a quattro principali variabili. Le quattro voci principali di costo risultano essere essenzialmente le seguenti:

- Costo dell'area
- Costo della progettazione, Direzione Lavori e Collaudo
- Costo delle costruzioni e accessori

Lo scrivente, assunti i dati necessari procede alla valutazione tenendo conto i seguenti parametri:

Valore unitario dell'area €/mq. 8,50

Costo di ricostruzione a nuovo: €/mq. 900,00

Vetustà a calcolo secondo la formula (1-V%)

Oneri Urbanizzazione: 3% valore ricostruzione

Spese tecniche: 4% valore ricostruzione

	Sup.	€/mq.	Valore	
Area mappale 391	130			
Area mappale 392	260			
	<u>390</u>	8,50	€ 3.315,00	a
Costo Costruzione	390	900,00		
Strutture	€ 351.000,00	40%	€ 140.400,00	
Impianti		30%	€ 105.300,00	
Finiture		30%	€ 105.300,00	
Deprezzamenti				
Strutture	Vetustà	-95%	€ 7.020,00	
Impianti		-100%	€ -	
Finiture		-95%	€ 5.265,00	
			€ 12.285,00	b
Oneri Urbanizzaz.	€ 351.000,00	3%	€ 10.530,00	c
Spese Tecniche		4%	€ 14.040,00	d
	TOTALE (a+b+c+d)		€ 40.170,00	

13.3 – Calcolo valore di mercato Terreni

Considerato che per conformazione, giacitura e destinazione urbanistica, i terreni in esame non hanno particolare appeal commerciale, per la valutazione si ritiene di potere applicare il Valore Agricolo Medio, corrispondente all'indennità in caso di esproprio, calcolato tenendo conto delle colture prevalenti nella zona fondo.



I VAM sono regolamentati dalla seguente normativa:

- D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 art. 40-42 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (Testo A)"
- L. 22-10-1971 n. 865 art.16 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica, norme sulla espropriazione per pubblica utilità".

Il Valore agricolo medio, espresso in euro per ettaro, è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente.

NCT NEIRONE					VAM	VALORE
N.ord	foglio	particella	superficie mq.	natura	€/ha	TERRENO
1	51	43	4.450	prato	7.982,00	€ 3.551,99
2	51	53	700	seminato arborato	18.862,00	€ 1.320,34
3	51	55	1.150	seminato arborato	18.862,00	€ 2.169,13
4	51	58	1.040	prato	7.982,00	€ 830,13
5	51	65	8.420	bosco ceduo	4.486,00	€ 3.777,21
6	51	69	3.610	seminato arborato	18.862,00	€ 6.809,18
7	51	70	1.460	prato	7.982,00	€ 1.165,37
8	51	84	3.150	seminato arborato	18.862,00	€ 5.941,53
9	51	85	1.920	seminato arborato	18.862,00	€ 3.621,50
10	51	100	3.380	bosco ceduo	4.486,00	€ 1.516,27
					TOTALE VALORE	€ 30.702,66

Considerando però che tutti i terreni hanno perso le caratteristiche di coltura, inquanto ormai incolti da diversi decenni, lo scrivente prudenzialmente, considera l'intero lotto di mq. 29.280, alla stregua di un bosco ceduo, con l'applicazione di un valore/Ha di €. 4.486,00.

Pertanto il valore finale è dato dal seguente calcolo:

mq. 29.280 x €/ha 4.486,00 : 10.000 mq. (1 ha) = €. 13.135,01 arrotondati a **€ 13.000**

13.4 - Calcolo del valore in asta

Il valore complessivo 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 **5%** sul valore complessivo.

STIMA DEL VALORE IN ASTA	
Valore di ricostruzione deprezzato	€ 40.170,00
Riduzione percentuale pari al 5% del valore come sopra indicato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 2.008,50
Valore di mercato terreni (vedi punto 13.3 della relazione)	€ 13.000,00
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	€ 51.161,50
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO arrotondato	€ 51.000,00

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. 11 pagine e da n. 8 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, 07/11/2018

L' Esperto

(geom. Roberto Ombrina)



Allegati:

- 1) visure catastali NCEU e NCT;
- 2) planimetrie catastali
- 3) estratto di mappa NCT
- 4) Copia atto di c/v rogito Notaio Gessaga del 31/01/2008
- 5) Copia Certificato di Destinazione Urbanistica terreni (C.D.U.)
- 6) Valore Agricolo Medio (V.A.M.)
- 7) Verbale di sopralluogo SOVEMO del 09/10/2018
- 8) documentazione fotografica.





Reg. Numero 0058_VI
Data di rilascio 2016/07/29 Data di ultima modifica 2017/06/15
Data di prossimo rinnovo 2022/07/28

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

Si dichiara che il Professionista:

Roberto Ombrina

Nato a:
Genova (GE)
Il:
24 giugno 1968
Codice Fiscale:
MBRRRT68H24D969R

ha superato positivamente il processo di valutazione in accordo ai requisiti della norma
UNI 11558:2014, della prassi UNI/PdR 19:2016 e dello schema PG_PRS_VI Schema
Valutatore Immobiliare

VALUTATORE IMMOBILIARE

Livello: Base

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 S.r.l.
Via Cadriano, 23
40057 Granarolo dell'Emilia (BO)
Tel +39.051.459.3.111
Fax +39.051.763.382
E-mail: info@kiwacermet.it
www.kiwacermet.it

CERMET



Membro degli Accordi di Mutuo Riconoscimento EA, IAF e ILAC
Signatory of EA, IAF and ILAC Mutual Recognition Agreements

SGQ N° 007A PRS N° 089C
SGQ N° 010D ISP N° 113E
PRD N° 069B LAB N° 0001
SSI N° 006G LAT N° 052
FSM N° 0041

