

R.E. n° 837/2016

riunita nella RE 694/2015

## Tribunale Civile di Genova

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Contro

G.E.: dott.<sup>ssa</sup> 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 Caffaro 1/17 – tel. 010.2474233

mail: [alessandro.ombrina@geopec.it](mailto:alessandro.ombrina@geopec.it) – [alessandro.ombrina@studiombrina.com](mailto:alessandro.ombrina@studiombrina.com)



**Sommario**

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
1.1 – 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.....	6
3) PROVENIENZE.....	6
4) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	7
5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	7
5.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	7
5.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	7
6) REGOLARITA' EDILIZIA.....	8
7) INDAGINE URBANISTICA.....	8
8) VINCOLI.....	9
9) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE.....	9
10) VALUTAZIONE.....	10
10.1 - Criterio di Stima.....	10
10.2. Fonti di informazione .....	10
10.3. Stima del valore a base d' asta.....	10
11) CONCLUSIONE PERITALE.....	12
Attestazione degli adempimenti di cui all' art. 173-bis .....	13



## 1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

**Quota dell'intero** della piena proprietà di n. 38 appezzamenti di terreno agricolo di varia natura e n. 2 aree urbane in Comune di Borzonasca, località Dorbora ed un appezzamento di terreno agricolo in Comune di Mezzanego, località Corerallo il tutto per una superficie complessiva di mq. 195.312.

### 1.1 – Identificativi catastali

All'Agenzia del Territorio gli immobili risultano così censiti in capo alla società esecutata,

<b>NCT BORZONASCA</b>							
<b>N.Ord</b>	<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>natura</b>	<b>classe</b>	<b>superficie mq.</b>	<b>reddito dominicale</b>	<b>reddito agrario</b>
1	86	13	bosco ceduo	2	16.510	€ 11,08	€ 4,26
2	86	16	prato	4	320	€ 0,21	€ 0,33
3	86	21	bosco ceduo	4	14.000	€ 5,06	€ 2,17
4	86	27	bosco ceduo	3	16.050	€ 7,46	€ 4,14
5	86	29	castagneto frutto	3	5.600	€ 5,78	€ 4,05
6	86	30	prato	3	2.580	€ 2,66	€ 4,00
7	86	36	bosco ceduo	4	12.720	€ 4,60	€ 1,97
8	86	37	prato	3	3.420	€ 3,53	€ 5,30
9	86	38	prato	3	1.280	€ 1,32	€ 1,98
10	86	43	bosco ceduo	2	9.640	€ 6,47	€ 2,49
11	86	55	pascolo	1	22	€ 0,02	€ 0,01
12	86	56	castagneto frutto	3	710	€ 0,73	€ 0,51
13	86	57	bosco ceduo	2	2.240	€ 1,50	€ 0,58
14	86	75	bosco ceduo	2	1.070	€ 0,72	€ 0,28
15	86	76	bosco ceduo	2	6.670	€ 4,48	€ 1,72
16	86	77	bosco ceduo	1	1.730	€ 1,61	€ 0,45
17	86	81	bosco ceduo	3	2.000	€ 0,93	€ 0,52
18	86	82	castagneto frutto	3	1.120	€ 1,16	€ 0,81
19	86	83	bosco ceduo	3	3.380	€ 1,57	€ 0,87
20	86	84	castagneto frutto	4	1.270	€ 0,66	€ 0,79
21	86	85	castagneto frutto	4	3.140	€ 1,62	€ 1,95
22	86	86	bosco ceduo	1	41.280	€ 38,37	€ 10,66
23	86	87	bosco ceduo	1	3.350	€ 3,11	€ 0,87
24	86	88	prato	2	3.470	€ 6,27	€ 6,27
25	86	89	prato	1	3.340	€ 8,62	€ 7,76
26	86	90	bosco ceduo	2	1.400	€ 0,94	€ 0,36
27	86	136	castagneto frutto	4	1.210	€ 0,62	€ 0,75
28	86	137	prato	5	2.770	€ 0,57	€ 2,58
29	86	164	semintivo	1	2.470	€ 11,48	€ 8,93
30	86	165	semintivo arborato	1	3.200	€ 22,31	€ 15,70
31	86	166	semintivo	1	3.340	€ 15,52	€ 12,07
32	86	167	castagneto frutto	4	3.390	€ 1,75	€ 2,10



<b>33</b>	<b>86</b>	<b>168</b>	<b>prato</b>	<b>4</b>	<b>1.860</b>	€ <b>1,25</b>	€ <b>1,92</b>
<b>34</b>	<b>86</b>	<b>169</b>	<b>nocchioleto</b>	<b>2</b>	<b>2.220</b>	€ <b>18,34</b>	€ <b>5,16</b>
<b>35</b>	<b>86</b>	<b>174</b>	<b>nocchioleto</b>	<b>2</b>	<b>6.040</b>	€ <b>49,91</b>	€ <b>14,04</b>
<b>36</b>	<b>86</b>	<b>175</b>	<b>bosco ceduo</b>	<b>3</b>	<b>850</b>	€ <b>0,40</b>	€ <b>0,22</b>
<b>37</b>	<b>86</b>	<b>313</b>	<b>nocchioleto</b>	<b>2</b>	<b>5.850</b>	€ <b>48,34</b>	€ <b>13,60</b>
<b>38</b>	<b>86</b>	<b>584</b>	<b>uliveto</b>	<b>1</b>	<b>1.362</b>	€ <b>6,33</b>	€ <b>4,22</b>
<b>39</b>	<b>86</b>	<b>585</b>	<b>EU</b>	<b>-</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>40</b>	<b>86</b>	<b>590</b>	<b>EU</b>	<b>-</b>	<b>180</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>NCT MEZZANEGO</b>							
<b>N.Ord</b>	<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>natura</b>	<b>classe</b>	<b>superficie mq.</b>	<b>reddito dominicale</b>	<b>reddito agrario</b>
<b>41</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>bosco ceduo</b>		<b>2.250</b>	€ <b>2,09</b>	€ <b>0,58</b>

<b>NCEU BORZONASCA</b>			
<b>N.Ord</b>	<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>categoria</b>
<b>42</b>	<b>86</b>	<b>590</b>	<b>F/2 (unità collabenti)</b>

<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	<b>mq.</b>	<b>195.312</b>
--------------------------	------------	----------------

**N.B.:** Si fa notare che l'atto di pignoramento del 24/11/2016 per il quale si redige la presente relazione, contempla anche una cantina censita al NCEU del Comune di Borzonasca al foglio 86, particella 583, subalterno 2; tuttavia tale immobile è già compreso nel precedente pignoramento del 06/08/2015 avente come creditore precedente i di cui alla procedura rubricata al RE 694/2015, ed è già stato oggetto di valutazione da parte dell'esperto nominato per quella procedura Arch. Barbara Volpato e contenuto nel suo rapporto di valutazione dei Lotti 1-2-3. Si precisa pertanto che detto immobile è stato escluso dalla presente valutazione.

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

L'intestazione riportata sulla visura catastale a nome " non corrisponde all'attuale denominazione sociale che risulta essere "

Tale modifica di denominazione deriva dall'atto pubblico a rogito Notaio Filippo D'Amore del 09/07/2012 rep. n. 3023 registrato a Genova il 16/07/2012 al n. 8363-1T, per il quale non è ancora stata predisposta voltura di intestazione catastale.

### **1.4 – Confini**

Per i terreni nel Comune di Borzonasca



Le particelle 75-76-77-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-136-137-164-165-166-167-168-169-174-175-313-583-584-585, da considerarsi in un solo corpo in quanto tra di loro confinanti, confinano a loro volta

Nord: con terreni di cui ai mappali 67-70-71-72-73-74-108-80-79-78-582 e con strada comunale Dorbora-Busco;

Est: con strada vicinale di Noceto;

Sud: con strada comunale di Dorbora e terreni di cui ai mappali 170-596-78-79-80-135-134-138-139-140 e rio Luvega;

Ovest: con strada comunale Noceto – Dorbora e terreni di cui ai mappali 149-150-160-163.

Le particelle 43-55-56-57, da considerarsi in un solo corpo in quanto tra di loro confinanti, confinano

Nord: con terreni di cui ai mappali 280-278-44-46-47-48-49 e con strada comunale Noceto-Dorbora;

Est: con strada comunale Noceto-Dorbora;

Sud: con terreni di cui ai mappali 41-42-64-66-67;

Ovest: con terreno di cui al mappale 293.

La particella 16 confina

Nord: con terreno di cui al mappale 15;

Est: con strada vicinale Pezze-Fondegghette;

Sud: con strada vicinale Pezze-Fondegghette;

Ovest: con terreno di cui al mappale 19.

Le particelle 13-21-27, da considerarsi in un solo corpo in quanto tra di loro confinanti, confinano

Nord: con terreni di cui ai mappali 7-10-12;

Est: con strada vicinale Pezze-Fondegghette e terreni di cui ai mappali 18-19-20;

Sud: con terreni di cui ai mappali 17-18-19-28;

Ovest: con terreni di cui ai mappali 6-8-9-24-26 e rio Valle.

Le particelle 29-30-36-37-38, da considerarsi in un solo corpo in quanto tra di loro confinanti, confinano

Nord: con strada comunale per le Pezze e terreni di cui ai mappali 575-39-;

Est: con terreni di cui ai mappali 35-96-97-98;



Sud: con terreni di cui ai mappali 20-28-92;

Ovest: con strada vicinale Pezze-Fondeghette e terreno di cui al mappale 20.

Per il terreno nel Comune di Mezzanego

La particella 5 confina:

Nord: con strada comunale per Borgonuovo;

Est: con terreno di cui al mappale 21;

Sud: con terreni di cui ai mappali 6 e 24;

Ovest: con terreno di cui al mappale 21.

## 2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Terreni nel Comune di Borzonasca

Trattasi di terreni di natura prevalentemente boschiva, incolti, a giacitura scoscesa, posti parte lungo la strada carrabile di collegamento alla frazione Dorbora (sviluppandosi altimetricamente tra le quote 130 e 260 mt. S.l.m.), parte lungo la mulattiera carrabile, parzialmente privata, che dalla frazione di Dorbora si orienta verso le pendici del Monte Pezze (sviluppandosi altimetricamente per una parte, in prossimità del toponimo "Case Noceto" tra le quote 205 e 340 mt. S.l.m. e per la parte in adiacenza alla "Cascina delle Pezze" tra le quote 300 e 475 s.l.m.)

Terreno nel Comune di Mezzanego

Trattasi di terreno di natura boschiva, a giacitura scoscesa, posto lungo la strada comunale carrabile di collegamento tra la frazione Borgonuovo (fondovalle) alla frazione Corerallo: l'appezzamento si sviluppa altimetricamente tra le quote 265 e 295 mt. S.l.m..

## 3) PROVENIENZE

I terreni in narrativa, unitamente a maggior consistenza, pervennero alla esecutata per acquisto fattone dai Sig.ri

giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Piero Biglia di Saronno in data 25/01/2008 rep. n. 29056/19901, trascritto alla C.RR.II. di Genova, sezione distaccata di Chiavari, al RP n. 1473/1930 in data 25/02/2008.



#### 4) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i. convertito con Legge Regionale n. 22 del 29/05/2007 e s.m.i., le unità immobiliari in narrativa, trattandosi di terreni, non sono soggetti alla redazione di Attestato di Prestazione Energetica.

#### 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 sezione distaccata di Chiavari in data 25/02/2008, al R.G. n. 1931 R.P. n. 228 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore della BANCA . contro la società esecutata, allora con denominazione " ", per la somma di €. 1.300.000,00 in sorte capitale, gravante, unitamente a maggior consistenza, per la quota dell'intero sulle unità negoziali oggetto della presente relazione, giusto atto notarile a rogito Notaio Piero Biglia di Saronno del 25/01/2008 rep. n. 29057/19902;

###### 5.2.2 - Pignoramenti

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto alla C.RR. II. di Genova, servizio di pubblicità immobiliare di Chiavari, in data 23/12/2016 al R.G. n. 11384 R.P. n. 8630 redatto dall' ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova in data 24/11/2016 a favore di contro gli esecutati per la somma di €. 1.020,900,46 oltre interessi legali ed altre occorrente, gravante per la quota dell'intero sulle unità negoziali oggetto della presente relazione.



## 6) REGOLARITA' EDILIZIA

Nulla da segnalare

## 7) INDAGINE URBANISTICA

### Terreni nel Comune di Borzonasca

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 3548 redatto dall'ufficio tecnico del Comune di Borzonasca in data 15/06/2018, è emerso che i terreni oggetto della presente relazione ricadono, rispetto al vigente strumento urbanistico (P.U.C.) approvato dalla Provincia di Genova con provvedimento n. 17/22086 del 13/03/2001, nelle seguenti zone urbanistiche:

- B - nuclei rurali di tipo B: la cui normativa (pag. 40-44) prevede l'ampliamento dei volumi esistenti per motivi igienico-sanitari.
- TPAE1 – zone agricoli normali (territori di presidio ambientale): la cui normativa (pag. 31) prevede come parametro edilizio un indice di 0,03 mc/mq con lotto minimo di 4.000 mq.
- TPAE2 – zone agricoli produttive (territori di presidio ambientale): la cui normativa (pag. 31) prevede come parametro edilizio un indice di 0,03 mc/mq con lotto minimo di 4.000 mq.
- TPAE1 – zone boschive (territori non insediabili): la cui normativa (pag. 34-38) prevede come parametro edilizio un indice di 0,01 mc/mq di soli manufatti tecnici esclusivamente finalizzati a soddisfare le esigenze di manutenzione delle relative aree
- ACNI.1-zone residenziali di completamento "Case Dorbora": la cui normativa (pag. 60) prevede come parametro edilizio un indice di 0,15 mc/mq con lotto minimo di 5.000 mq. con un volume massimo per edificio di mc. 450
- Pg4 – aree di suscettività al dissesto molto elevata rispetto alla cartografia del vigente Piano di Bacino, che riguarda in particolare parte dei terreni di cui ai mappali 86-87-88-89.

In base alla disciplina della variante urbanistica al P.U.C. approvato di cui sopra, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 15/03/2017, oggi in regime di salvaguardia, i terreni in narrativa ricadono nelle seguenti zone:

- AC-TNI Ambiti di conservazione dei territori non insediabili (a prati, pascoli, boschi): la cui normativa (pag. 55 e 81) prevede la nuova edificazione nel limite massimo di mq/mq 0,003, di soli manufatti esclusivamente finalizzati a soddisfare le esigenze di manutenzione delle relative aree;
- AR-TPA Ambiti di conservazione dei territori di presidio ambientale: la cui normativa (pag. 55 e 64) prevede, con limitazioni, la nuova edificazione con parametri edilizi indice di 0,01 mq/mq con lotto minimo mq. 3.000;



- AC-NF Ambiti di conservazione dei nuclei frazionali edificati: la cui normativa (pag. 106 e 117) prevede interventi finalizzati alla riqualificazione dell'esistente e al completamento in termini quantitativi e qualitativi di limitate porzioni del territorio ad essi pertinente
- SIS-VP Sistema della principale viabilità pubblica e d'uso pubblico: la cui normativa (pag. 41) dove è stabilita ai lati una fascia di ml 1 su entrambi i lati di rispetto, sulla quale non potranno essere collocati manufatti a carattere permanente ed ammessi ampliamenti laddove previsto nella cartografia.
- Pg4 – aree di suscettività al dissesto molto elevata rispetto alla cartografia del vigente Piano di Bacino, che riguarda in particolare parte dei terreni di cui ai mappali 86-87-88-89.

Inoltre, in ottemperanza alla Legge 428/1993, si dà atto che i terreni in narrativa non sono stati percorsi dal fuoco ad eccezione del terreno di cui al mappale 37 (incendio del 28/01/2005).

### **Terreno nel Comune di Mezzanego**

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 17/2018 redatto dall'ufficio tecnico del Comune di Mezzanego in data 20/06/2018, è emerso che il terreno oggetto della presente relazione ricade, rispetto al vigente Piano di Fabbricazione (P.d.F.) ricade in zona ZAP – Zona Agricola Produttiva con indice di fabbricabilità di 0,03 mc/mq.

L'area è inoltre sottoposta al vincolo idrogeologico disciplinato ai sensi dell'art. 34 della L.R. 4/1999 e s.m.i e dalle norme di Bacino Stralcio Idrogeologico Ambito all'art. 5 bis.

Infine, in ottemperanza alla Legge 428/1993, l'area non rientra nella porzione di territorio percorsa dal fuoco.

## **8) VINCOLI**

I terreni in narrativa non risultano vincolati dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

## **9) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE**

La futura vendita dell'alloggio oggetto della presente relazione, essendo l'esecutata una società, sarà soggetta al regime di imposta sul valore aggiunto (I.V.A.).



## 10) VALUTAZIONE

### 10.1 - Criterio di Stima

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 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.

I Valori sono espressi in euro per ettaro.

### 10.2. Fonti di informazione

Esame della banca dati degli ultimi Valori Agricoli Medi pubblicati sul BUR n. 36 in data 04/09/2013 sulla scorta del pronunciamento della commissione Provinciale n. 1 del 19/07/2013.

### 10.3. Stima del valore a base d' asta

LOTTO UNICO: quota dell'intero di n. 38 appezzamenti di terreno agricolo di varia natura e n. 2 aree urbane in Comune di Borzonasca, località Dorbora ed un appezzamento di terreno agricolo in Comune di Mezzanego, località Corerallo il tutto per una superficie complessiva di mq. 195.312.

Dall'esame dei Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativi alla zona agraria n. 5 "Alto Entella - Alto Stura", si ritraggono i seguenti valori in relazione alla coltura di riferimento:



<b>NCT BORZONASCA</b>					<b>VAM</b>	<b>VALORE</b>
<b>N.ord</b>	<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>superficie mq.</b>	<b>natura</b>	<b>€/ha</b>	<b>TERRENO</b>
1	86	13	16.510	bosco ceduo	4.486,00	€ 7.406,39
2	86	16	320	prato	7.982,00	€ 255,42
3	86	21	14.000	bosco ceduo	4.486,00	€ 6.280,40
4	86	27	16.050	bosco ceduo	4.486,00	€ 7.200,03
5	86	29	5.600	castagneto frutto	10.225,00	€ 5.726,00
6	86	30	2.580	prato	7.982,00	€ 2.059,36
7	86	36	12.720	bosco ceduo	4.486,00	€ 5.706,19
8	86	37	3.420	prato	7.982,00	€ 2.729,84
9	86	38	1.280	prato	7.982,00	€ 1.021,70
10	86	43	9.640	bosco ceduo	4.486,00	€ 4.324,50
11	86	55	22	pascolo	4.355,00	€ 9,58
12	86	56	710	castagneto frutto	10.225,00	€ 725,98
13	86	57	2.240	bosco ceduo	4.486,00	€ 1.004,86
14	86	75	1.070	bosco ceduo	4.486,00	€ 480,00
15	86	76	6.670	bosco ceduo	4.486,00	€ 2.992,16
16	86	77	1.730	bosco ceduo	4.486,00	€ 776,08
17	86	81	2.000	bosco ceduo	4.486,00	€ 897,20
18	86	82	1.120	castagneto frutto	10.225,00	€ 1.145,20
19	86	83	3.380	bosco ceduo	4.486,00	€ 1.516,27
20	86	84	1.270	castagneto frutto	10.225,00	€ 1.298,58
21	86	85	3.140	castagneto frutto	10.225,00	€ 3.210,65
22	86	86	41.280	bosco ceduo	4.486,00	€ 18.518,21
23	86	87	3.350	bosco ceduo	4.486,00	€ 1.502,81
24	86	88	3.470	prato	7.982,00	€ 2.769,75
25	86	89	3.340	prato	7.982,00	€ 2.665,99
26	86	90	1.400	bosco ceduo	4.486,00	€ 628,04
27	86	136	1.210	castagneto frutto	10.225,00	€ 1.237,23
28	86	137	2.770	prato	7.982,00	€ 2.211,01
29	86	164	2.470	seminativo	15.501,00	€ 3.828,75
30	86	165	3.200	seminativo arborato	31.326,00	€ 10.024,32
31	86	166	3.340	seminativo	15.501,00	€ 5.177,33
32	86	167	3.390	castagneto frutto	10.225,00	€ 3.466,28
33	86	168	1.860	prato	7.982,00	€ 1.484,65
34	86	169	2.220	nocchioleto	25.853,00	€ 5.739,37
35	86	174	6.040	nocchioleto	25.853,00	€ 15.615,21
36	86	175	850	bosco ceduo	4.486,00	€ 381,31
37	86	313	5.850	nocchioleto	25.853,00	€ 15.124,01
38	86	584	1.362	uliveto	31.326,00	€ 4.266,60
39	86	585	8	EU	31.326,00	€ 25,06
40	86	590	180	EU	4.486,00	€ 80,75
<b>NCT MEZZANEGO</b>					<b>VAM</b>	<b>VALORE</b>
<b>N.ord</b>	<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>superficie mq.</b>	<b>natura</b>	<b>€/ha</b>	<b>TERRENO</b>
41	6	5	2.250	bosco ceduo	4.486,00	€ 1.009,35

**NCEU BORZONASCA**



N.ord	foglio	particella	categoria	
42	86	590	F/2 (unità collabenti)	già valutato al NCT

<b>TOTALE VALORE</b>	<b>€ 152.522,41</b>
----------------------	---------------------

Considerato tuttavia che è produttivo per l'asta la partecipazione di più soggetti interessati, tenuto conto che la gara per l'aggiudicazione del bene all'incanto realizza le soluzioni ottimali per l'individuazione del valore finale, si conclude che più è contenuto il prezzo a base d'asta più aumentano, nel corso della gara, le possibilità di vederlo incrementare.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra, assunto il valore di €. 152.522,41 quale valore di mercato della piena proprietà pignorata, si applica un coefficiente detrattivo del 10% determinando il prezzo a base d'asta, come da seguente conteggio:

$$€. 152.522,41 \times 0,90 = €. 137.270,17$$

**Valore a base d' asta arrotondato: €. 137.000,00**

**N.B.:** Si fa notare che l'atto di pignoramento del 24/11/2016 per il quale si redige la presente relazione, contempla anche una cantina censita al NCEU del Comune di Borzonasca al foglio 86, particella 583, subalterno 2; tuttavia tale immobile è già compreso nel precedente pignoramento del 06/08/2015 avente come creditore precedente il

di cui alla procedura rubricata al RE 694/2015, ed è già stato oggetto di valutazione da parte dell'esperto nominato per quella procedura Arch. Barbara Volpato e contenuto nel suo rapporto di valutazione dei Lotti 1-2-3. Si precisa pertanto che detto immobile è stato escluso dalla presente valutazione.

## 11) 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 i beni potrebbe rappresentare, in ragione delle precise condizioni del mercato legato alle aste giudiziarie.

I valori sopra indicati, riferiti alle condizioni oggettive e soggettive meglio specificate nella presente relazione, sono stati determinati in relazione ad una precisa condizione storica, temporale ed ambientale.

La risultanza della presente relazione, formulata al fine di conoscere il valore a base d' asta degli immobili pignorati, identifica quindi il valore più prossimo



che lo scrivente ritiene possa realizzarsi con la maggiore probabilità in sede di asta.

-----o-0-0-o-----

Il sottoscritto, avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da n. tredici pagine e n. cinque 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, 11 luglio 2018

**L' Esperto**

\_\_\_\_\_  
(Geom. Alessandro Ombrina)

Allegati:

1. visione di insieme terreni da VisualTaf.it;
2. estratti di mappa catastale;
3. visure catastali;
4. Certificato Destinazione Urbanistica terreni Comune di Borzonasca;
5. Certificato Destinazione Urbanistica terreni Comune di Mezzanago.

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

-----

Il sottoscritto **Geometra Alessandro Ombrina**, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ 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, 11 luglio 2018

**L' Esperto**

\_\_\_\_\_



Reg. Numero VI\_0013

Data di rilascio 2015/07/15 Data di ultima modifica 2015/07/15

Data di prossimo rinnovo 2018/07/14

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

Si dichiara che il Professionista:

**Alessandro Ombrina**

Nato a:  
 Genova  
 Il:  
 24 giugno 1958  
 Codice Fiscale:  
 MBRLSN66H24D969J

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

**Valutatore Immobiliare**

**UNI 11558:2014**

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

Il presente certificato è costituito da 1 pagina.

Chief Operating Officer  
 Giampiero Belcredi



Kiwa Cermet Italia S.p.A.  
 Società con socio unico, soggetta  
 all'attività di direzione e coordinamento  
 di Kiwa Italia Holding Srl  
 Via Cadriano, 23  
 40057 Cadriano di Granarolo (BO)  
 Tel +39 051 459.3.111  
 Fax +39 051 753.382  
 E-mail: info@kiwacermet.it  
 www.kiwacermet.it

