

Tribunale Civile di Genova

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

(avv. Luigi Federico Parodi)

Contro

[REDACTED]

debitrice esecutata

G.E.: dott.^{ssa} Ada Lucca

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 – alessandro.ombrina@studiombrina.com



TABELLA RIEPILOGATIVA

TIPOLOGIA IMMOBILE	Appartamento di tipo popolare
COMUNE	Genova
CIRCOSCRIZIONE / DELEGAZIONE / LOCALITA'	Centro Est / Molo / Centro Storico
INDIRIZZO	Vico del Dragone 4/XXX
SUP. COMMERCIALE	MQ. 94
QUOTA PRIGNORATA	100%
REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO/A AL MOMENTO DELL'ACQUISTO	Separazione dei beni
ISCRIZIONI / TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	<p>□ atto giudiziario trascritto alla C.RR.II. di Genova in data 24/10/2011 Reg. Gen. N. 34862, Reg. Part. N. xxx, a favore dell'esecutata, contro il Sig. [REDACTED], riguardante l'unità negoziale pignorata, per annotazione di trascrizione per inefficacia parziale a seguito di sentenza del Tribunale di Genova n. 2662 del 30/06/2011 di accoglimento della domanda di revocatoria trascritta alla C.RR.II. di Genova in data 12/05/2009 al Reg. Gen. N. 14893, Reg. Part. N. xxx a favore dei Sig.ri [REDACTED], contro l'esecutata ed il Sig. [REDACTED], avente sempre ad oggetto l'unità negoziale pignorata;</p> <p>□ verbale di pignoramento immobiliare trascritto alla C.RR. II. di Genova in data 06/07/2018 al Reg. Gen. N. 23724, Reg. Part. N. Xxx redatto dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova in data 21/06/2018 a favore dei Sig.ri [REDACTED] contro l'esecutata per la somma di €. 332.195,45 oltre interessi legali, gravante per la quota dell'intero sull'unità negoziale oggetto della presente relazione.</p>
STATO DI POSSESSO	Alloggio occupato da inquilino con regolare contratto di locazione prima casa tipo agevolato 3+2, prima scadenza 30/09/2020
PREZZO BASE ASTA	€.
NOTE	Alcune difformità edilizie assimilabili ad opere interne sanabili, con l'esborso di circa €. 1.700,00.

Sommario

1) SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	4
2) VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE (ex art. 567 c.p.c.)	4
3) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	5
1.1 - Dati tecnici	5
1.2 – Identificativi catastali	5
1.3 – Regolarità catastale - legge n° 52 del 1985 art. 29 comma 1bis	5
1.4 – Confini	6
4) DESCRIZIONE SOMMARIA	6
5) STATO DI POSSESSO.....	6
6) PROVENIENZE.....	7
7) ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE	7
8) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	7
9) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	8
9.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	8
9.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	8
9.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	8
10) REGOLARITA’ EDILIZIA	9
11) VINCOLI.....	9
12) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA	9
13) DIVISIBILITA’ DEL BENE	10
14) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL’ IMMOBILE	10
15) VALUTAZIONE.....	10
15.1 - Criterio di Stima	10
15.2 - Fonti di informazione	10
15.3 - Quadro sinottico – comparazione dei borsini immobiliari	11
15.4 – Considerazioni sull’ andamento del mercato immobiliare	12
15.5 - Coefficienti di differenziazione	12
15.6 - Calcolo del valore di riferimento	13
15.7 - Adeguamenti e correzioni di stima	13
15.8 – Stima del valore a base d’ asta	13
16) CONCLUSIONE PERITALE	14
Attestazione degli adempimenti di cui all’ art. 173-bis	Errore. Il segnalibro non è definito.

1) SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

- In data 06/10/2018 lo scrivente veniva nominato dal G.E. Dott.ssa Ada Lucca esperto estimatore nella presente procedura espropriativa;
- In data 08/10/2018 lo scrivente inviava attraverso la procedura informatizzata PCT, formale accettazione dell'incarico con formula di giuramento di rito di bene e fedelmente adempiere all'incarico conferitogli (reinvia successivamente in data 08/01/2018 a seguito di errore);
- In data 08/10/2018 lo scrivente prelevava telematicamente dalla Banca dati catastale dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio la documentazione (visura storica e planimetria);
- In data 11/10/2018 lo scrivente riceveva comunicazione mail da SO.VE.MO. in qualità di custode nominato dal G.E. in merito alle modalità di accesso da concordare per il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento;
- In data 16/10/2018, con comunicazione mail, lo scrivente richiedeva copia al Notaio Roberto Grasso, del rogito di provenienza del bene pignorato;
- In data 20/10/2018 lo scrivente riceveva copia del rogito notarile richiesto;
- In data 05/11/2018 lo scrivente effettuava accesso presso l'ufficio anagrafe del Comune di Genova per le debite verifiche riguardo allo stato di residenza del bene pignorato;
- In data 15/11/2018 alle ore 17:00 lo scrivente, alla presenza dell'esecutata, dell'inquilino dell'alloggio e di SO.VE.MO, effettuava sopralluogo presso l'immobile pignorato, al termine del quale veniva predisposto processo verbale;
- In data 20/11/2018 lo scrivente riceveva copia di tutta la documentazione contabile del condominio cui il bene pignorato appartiene;
- In data 10/01/2019 lo scrivente effettuava ispezione ipotecaria, presso la C.RR.II. di Genova, per la verifica finale circa l'esistenza di eventuali ed ulteriori gravami pendenti sull'immobile pignorato, oltre a quelli già contenuti nella documentazione a fascicolo.

2) VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE (ex art. 567 c.p.c.)

Riguardo alla documentazione contenuta nel fascicolo telematico prodotta dal creditore precedente, e nello specifico si è verificata la presenza:

- dell'estratto del catasto (visure catastali storiche);
- dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Lo scrivente pertanto può definirne la completezza in ottemperanza ai disposti dell'art. 657 c.p.c..

3) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota dell'intero della piena proprietà di appartamento in Genova, delegazione Molo (centro storico), Vico del Dragone civ. 4 int. xxx, posto al sesto piano (7° F.T.) di un edificio privo di ascensore, e costituito da un ingresso su soggiorno, due camere, cucina abitabile, bagno, wc, e ripostiglio con finestra.

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.

Appartamento Vico del Dragone 4/xxx					
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Destinazione	Superficie		Coefficiente	Superficie Corretta	
Appartamento	mq.	94,00	100%	mq.	94,00
			Totale	mq.	94,00
Superficie Commerciale arr/ta: mq.					94,00

1.2 - Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Genova, l'immobile oggetto della presente relazione, risulta censito, in capo all'esecutata, alla sezione GeA, foglio 97 mappale 85, subalterno xxx, Categoria A/4, classe 5°, vani 5.5, sup. catastale mq. 94, R.C. €. 340,86.

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

La planimetria catastale dell'appartamento presentata in data 30/12/1940 non risulta conforme allo stato dei luoghi a seguito della realizzazione di opere interne.

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

1.4 – Confini

Nord: su distacco verso Vico del Fico;

Est: su distacco verso altra proprietà;

Sud: su vico del Dragone e con vano scale;

Ovest: con vano scale ed appartamento int. 13.

4) DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di alloggio all'interno di un edificio in condominio di epoca secolare, identificato dal civ. 4 di Vico del Dragone per complessivi n. 15 appartamenti distribuiti su otto piani fuori terra tutti a destinazione abitativa.

L'alloggio in esame occupa una porzione del sesto piano (7° F.T.) contraddistinto con l'int. xxx, composto da ingresso su soggiorno, due camere, cucina abitabile, bagno, wc, e ripostiglio con finestra.

La zona di ubicazione è Centro Storico, delegazione Molo, ottimamente servita da attività commerciali, a circa 300 mt. dalla facoltà di Architettura dell'Ateneo Genovese e discretamente collegata ai mezzi pubblici intransito sulla viabilità ordinaria limitrofe e più precisamente:

- Metropolitana stazione S.Agostino – 200 mt.
- Fermate linee bus AMT P.zza Dante – 200 mt.

Il traffico veicolare è vietato nella via dello stabile ma è consentita, per i residenti e/o proprietari di immobili attraverso apposita autorizzazione, dal varco Via Ravasco – Settore 2 ZTL e la sosta è possibile in Piazza Sarzano a 250 mt. dallo stabile.

5) STATO DI POSSESSO

Dall'indagine effettuata in data presso l'ufficio anagrafe del Comune di Genova, è emerso che attualmente l'alloggio non ha soggetti residenti.

Tuttavia, al momento del sopralluogo si apprendeva che l'immobile era occupato dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] titolare di regolare contratto di locazione a canone concordato stipulato con l'esecutata in data 01/10/2017 registrato all'Agenzia delle Entrate in data 23/10/2017 al n. 3T-13510 dal quale si deduce che il canone annuo è pari ad €. 7.200,00 e la durata del contratto è pari ad anni tre decorrenti dal 01/10/2017 al 30/09/2020 ed alla prima scadenza, lo stesso è prorogato di diritto per altri due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del

locatore che intenda adibire l'immobile ad uso personale, effettuare sullo stesso opere di cui all'art. 3 L. 431/1998, ovvero vendere l'immobile.

Considerato pertanto che la data di stipula e registrazione del contratto di locazione è antecedente la data di trascrizione del pignoramento (06/07/2018) si dichiara che lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'alloggio è da considerarsi occupato.

6) PROVENIENZE

L'immobile pervenne all'esecutata per donazione ricevuta, in regime di separazione dei beni, dal marito Sig. [REDACTED], giusto atto di donazione a rogito del Notaio Roberto Grasso in data 31/05/2004 rep. n. 11645, trascritto alla C.RR.II. di Genova al Reg. Gen. N. 29063 Reg. Part. xxx in data 17/06/2004.

Al Sig. [REDACTED] l'immobile pervenne in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Giulio Grilli di Genova in data 27/04/1990 rep. n. 1196, trascritto alla C.RR.II. di Genova al Reg. Part. N. xxx in data 10/05/1990.

7) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Dalle informazioni assunte dall'amministratore pro-tempore del condominio Sig.ra Pola Paganini, si desume quanto segue:

- Spese ordinarie esercizio preventivo 2018: €. 864,00
- Spese straordinarie deliberate: €. 204,00
- Spese straordinarie dovute 2017-2018 alla data della perizia: €. 204,00
- Spese ordinarie dovute esercizi 2017-2018 alla data della perizia: €. 0,00

per un debito complessivamente pari ad € 204,00

Si precisa che l'esercizio del condominio decorre dal 1° gennaio al 31 dicembre.

8) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica e più precisamente, APE n° 27093 del 20/07/2012 con I.P.E. pari a 145,54 kwh/mq/anno corrispondente alla classe energetica G, redatto dall'Arch. Barbara Pasquali certificatore Regione Liguria n. 3091.

9) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

6.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

6.1.2. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

6.1.3. Altre limitazioni d'uso: nulla da segnalare

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

9.2.1 - Iscrizioni

□ nessuna;

9.2.2 - Trascrizioni

- atto giudiziario trascritto alla C.RR.II. di Genova in data 24/10/2011 Reg. Gen. N. 34862, Reg. Part. N. 3883, a favore dell'esecutata, contro il [REDACTED], [REDACTED], riguardante l'unità negoziale pignorata, per annotazione di trascrizione per inefficacia parziale a seguito di sentenza del Tribunale di Genova n. 2662 del 30/06/2011 di accoglimento della domanda di revocatoria trascritta alla C.RR.II. di Genova in data 12/05/2009 al Reg. Gen. N. 14893, Reg. Part. N. xxx a favore dei Sig.ri [REDACTED], [REDACTED], avente sempre ad oggetto l'unità negoziale pignorata;
- verbale di pignoramento immobiliare trascritto alla C.RR. II. di Genova in data 06/07/2018 al Reg. Gen. N. 23724, Reg. Part. N. 18019 redatto dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova in data 21/06/2018 a favore dei Sig.ri [REDACTED] contro l'esecutata per la somma di €. 332.195,45 oltre interessi legali, gravante per la quota dell'intero sull'unità negoziale oggetto della presente relazione.

In data 10/01/2019 lo scrivente effettuava nuova ispezione ipotecaria presso i servizi telematici della C.RR.II. di Genova, estraendo l'elenco formalità aggiornato, dal quale non emergono nuovi gravami sull'immobile, oltre a quelli sopra riportati.

9.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

9.3.1. oneri di progettazione per sanatoria edilizia: €. 1.200,00

9.3.2. di conformità catastale: €. 500,00

10) REGOLARITA' EDILIZIA

L'alloggio in narrativa appartiene ad uno stabile edificato, verosimilmente, in epoca ultrasecolare e comunque antecedente all'anno 1942.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio progetti del Comune di Genova, non è emersa alcuna attività edilizia denunciata secondo le normative vigenti né risulta disponibile, data l'epoca costruttiva, copia del presunto progetto originario dello stabile.

Tuttavia, l'unità immobiliare oggetto di stima, rispetto alla planimetria catastale, presenta delle difformità assimilabili ad opere interne, consistenti nelle seguenti opere:

- spostamento della cucina,
- eliminazione di una latrina con contestuale creazione di antibagno, bagno e Wc;
- formazione di piccola tramezza divisoria nel ripostiglio per la suddivisione dello stesso in due porzioni rispettivamente con accesso dalla cucina l'uno e dalla camera l'altro.

Tale difformità è sanabile in applicazione dell'art.22 della L.R. 16/2008 per la parte urbanistica e con la redazione di aggiornamento grafico catastale con procedura informatica DOCFA per variazione, con una previsione di spesa complessiva per oneri tecnici di circa €. 1.700,00.

11) VINCOLI

Il fabbricato cui l'unità abitativa in narrativa appartiene, non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

12) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA

Strutture verticali: in muratura

Solai: in legno

Copertura: a tetto - condizioni: sufficienti

Pareti esterne: in muratura di pietrame

Portone accesso: tipologia: a doppia anta - materiale: alluminio - condizioni: sufficienti.

Fognatura: separata ed allacciata alla rete comunale

Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale
Finestre:	in alluminio doppio vetro - condizioni: buone
Pavimenti:	in graniglia di marmo ed in piastrelle di ceramica nei servizi igienici - condizioni: sufficienti
Pareti:	intonacate al civile e tinteggiate in lavabile - condizioni: buone
Impianto Elettrico:	impianto sottotraccia, non certificato ma funzionante con salvavita;
Impianto Termico e ACS:	autonomo con calderina a gas metano

13) DIVISIBILITA' DEL BENE

L'alloggio in esame, avuto riguardo della quota pignorata, a giudizio dello scrivente esprime la sua ottimale commerciabilità nella sua attuale configurazione planimetrica.

14) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE

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

15) VALUTAZIONE

15.1 - 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.

15.2 - 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 sottoelencate pubblicazioni.

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

Agenzia delle Entrate			
Banca dati delle quotazioni immobiliari			
Anno	2018	Semestre	1°
Codice Zona		B06	
Microzona Catastale		50	
Tipologia		Stato conservativo	Valore Mercato
			Minimo Massimo
Abitazioni Economiche		normale	€ 1.350,00 € 2.000,00

obanca dati Borsino Immobiliare, la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite a novembre 2018, 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 (Quotazioni dicembre 2018)			
Tipologia		Stato conservativo	Quotazioni
			1° fascia 2° fascia
Abitazioni Economiche		buono stato	€ 967,00 € 1.450,00

obanca dati Immobiliare.it, Portale immobiliare che monitorizza il mercato immobiliare locale

Immobiliare.it			
Comune/Zona/Via		Stato conservativo	Quotazioni
			minimo massimo
Vico del Dragone		normale	€ 1.350,00 € 2.000,00

15.3 - Quadro sinottico – comparazione dei borsini immobiliari

Borsini Immobiliari			
	minimo	massimo	media
OMI (Cod. B06 - Microzona 50)	€ 1.350,00	€ 2.000,00	€ 1.675,00
Borsino Immobiliare	€ 967,00	€ 1.450,00	€ 1.208,50
Immobiliare.it	€ 1.350,00	€ 2.000,00	€ 1.675,00
		Totale	€ 4.558,50
	Media	3	€ 1.520,00

Il valore definitivo a metro quadrato di superficie commerciale del cespite è stato calcolato sulla base della media aritmetica dei n. 3 borsini sopra indicati ed assunto pari ad €/mq 1.520,00.

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

15.4 – 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 dicembre 2018 per gli immobili residenziali, rispetto a gennaio 2017, ha avuto una importante flessione pari a circa il 10,3%, come evidenziato nel grafico sotto riportato (fonte: immobiliare.it).



15.5 - 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, per ciascun lotto:

Determinazione dei prezzi marginali					coefficienti
Coefficiente di livello del piano - Edifici senza ascensore	S1	Terreno	Primo	Sesto	0,85
				0,85	
Qualità dell' edificio	edifici o ante 1942				0,95
	lusso	signorile	medio	popolare	
				0,95	
Vetustà edifici MEDI	stato SUFFICIENTE				0,95
	facciate ri fatte	21-40 anni	41-60 anni	ol tre 60 anni	
				0,95	
Ubicazione (Location)	agricola	periferica	centro storico	Al baro	1,05
			1,05		
Categoria catastale	A/1	A/2	A/3	A/4-A/5	1,00
				1,00	
Normo dimensionamento	normal e	pi ccolo	grande	razionale	1,00
	1,00				
Condizioni di manutenzione	normal e	medi ocre	scadente	ristrutturato	1,00
	1,00				
				Prodotti dei Coefficienti	0,805

15.6 - Calcolo del valore di riferimento

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.

$$\text{Valore venale: mq } 94,00 \times \text{€./mq. } 1.520,00 \times 0,805 = \text{€. } 115.018,00$$

15.7 - 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 DI RIFERIMENTO sopra calcolato le seguenti detrazioni:

- o Oneri per adeguamento urbanistico e catastale €. 1.700,00
- o Oneri condominiali €. 204,00

Totale €. 1.904,00

15.8 – Stima del valore a base d' asta

Il calcolo del valore a base d' asta, dovrà necessariamente tenere in debita considerazione un abbattimento del valore venale precedentemente calcolato, in ragione della natura della vendita coattiva.

Infatti, la vendita forzata non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica", in quanto non gode di tutta quella serie di accorgimenti e snellezze tipiche della vendita tra privati.

Una ulteriore riflessione sul calcolo del valore a base d' asta è da fare in relazione alla reale appetibilità dell'immobile, considerato che il prezzo viene poi determinato dagli esiti della gara tra i più offerenti che porterà al suo rialzo.

In tale ottica, si andrà ad applicare una riduzione percentuale pari al 10% del valore venale come in precedenza calcolato, riduzione che tiene in debito conto l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Il VALORE A BASE D' ASTA sarà pertanto il seguente:

valore venale appartamento	+ €.	115.018,00
detrazione per correzioni di stima	- €.	1.904,00
riduzione percentuale pari al 5% del valore venale per vincolo di locazione in atto	- €	5.750,90
riduzione percentuale pari al 10% del valore venale per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	- €.	11.501,80
Sommano	€.	95.861,30

Valore a base d' asta arrotondato: €. 96.000,00

16) 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.

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.

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 degli immobili pignorati, identifica quindi il valore più prossimo che lo scrivente ritiene possa realizzarsi con la maggiore probabilità in sede di asta.

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

Il sottoscritto, avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da **quindici** pagine e **nove** allegati, come sottoelencati, 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, 10 gennaio 2019

L' Esperto

(Geom. Alessandro Ombrina)

Allegati:

1. Copia relazione formato "Privacy"
2. documentazione fotografica;
3. planimetria catastale;
4. visura catastale;
5. Verbale sopralluogo SO.VE.MO;
6. Attestato Prestazione Energetica;
7. atto donazione Notaio R.Grasso del 31/05/2004;
8. contratto di locazione;
9. ispezione ipotecaria – elenco formalità.