
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ombrina Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 121/2023 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 121/2023 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 56.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

INCARICO

In data 19/05/2023, il sottoscritto Geom. Ombrina Alessandro, con studio in Piazza Matteotti 2/5 - 16123 - Genova (GE), email alessandro.ombrina@studiombrina.com, PEC alessandro.ombrina@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Genova (GE) - Via Rosata 20

DESCRIZIONE

Complesso immobiliare composto da n. 14 appezzamenti di terreno, della superficie complessiva di mq. 38.588, in parte (mq. 1.976) in zona semi urbanizzata, posta lungo la sponda destra del rio Rosata, con entrostanti piccoli volumi diruti e semi-diruti e per la restante parte (mq. 36.612) in zona boschiva con giacitura acclive caratterizzata da uso del suolo a Pino Marittimo.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

La porzione dei terreni in zona semi urbanizzata, di giacitura prevalentemente pianeggiante, è ubicata in sponda destra del rio Rosata, avente accesso da Via Rosata in prossimità del cancello di accesso all'immobile residenziale denominato "Villa Paolina" (di proprietà di terzi) contraddistinta dai civv. 22 e 24 di Via Rosata; gli appezzamenti di terreno oggetto della presente valutazione posti in prossimità della "Villa Paolina" ne rappresentavano, in epoca remota, verosimilmente una loro pertinenza considerata la presenza del volume semi-diruto (censito al catasto urbano) e quello completamente diruto (censito al catasto terreni come area urbana).

La restante porzione boschiva, caratterizzata dalla presenza di Pino marittimo, risale le pendici morfologiche del monte Trinea da quota 100 mt. s.l.m. a quota 220 mt. s.l.m. circa.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Genova (GE) - Via Rosata 20

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ~~1~~

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ~~1~~

CONFINI

Il complesso immobiliare in narrativa nel suo complesso così confina:

Porzione semi-urbanizzata

Nord: con terreni di cui ai mappali 242-1832 del foglio 44 NCT Genova, Sezione 5;

Est: con terreni di cui ai mappali 243-1815-1816-1817 del foglio 44 NCT Genova, Sezione 5 e con Via Rosata;

Sud: con terreni di cui al mappale 1818 del foglio 44 NCT Genova, Sezione 5 e con rio Rosata;

Ovest: con terreni di cui ai mappali 1836-1834-1832 del foglio 44 NCT Genova, Sezione 5 e con rio Rosata.

Porzione Boschiva

Nord: con terreni di cui ai mappali 243-1197 del foglio 44 NCT Genova, Sezione 5 e con rio Chiusette e strada vicinale delle Chiusette;

Est: con terreni di cui ai mappali 1197-288-598-290-442-404-295 del foglio 44 NCT Genova, Sezione 5 e con strada vicinale delle Chiusette;

Sud: con terreni di cui ai mappali 404-402-403-286-257 del foglio 44 NCT Genova, Sezione 5 e con rio delle Chiusette e via Superiore Rosata;

Ovest: con terreni di cui ai mappali 243-1819-1826-1827 del foglio 44 NCT Genova, Sezione 5 e via Superiore Rosata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Volume semi-diruto (mapp.990)	20,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	3,00 m	
Ente Urbano - Volume diruto (mapp. 248)	62,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	0,00 m	
Seminativo irriguo arborato (mapp. 1358)	674,00 mq	674,00 mq	1	674,00 mq	0,00 m	
Seminativo Irriguo (mapp. 1833)	56,00 mq	56,00 mq	1	56,00 mq	0,00 m	

Seminativo Irriguo (mapp. 1835)	114,00 mq	114,00 mq	1	114,00 mq	0,00 m
Seminativo irriguo arborato (mapp. 1837)	990,00 mq	990,00 mq	1	990,00 mq	0,00 m
Seminativo Arborato (mapp. 1360)	6116,00 mq	6116,00 mq	1	6116,00 mq	0,00 m
Bosco misto (mapp. 287)	10920,00 mq	10920,00 mq	1	10920,00 mq	0,00 m
Prato (mapp. 293)	100,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	0,00 m
Bosco ceduo (mapp. 294)	170,00 mq	170,00 mq	1	170,00 mq	0,00 m
Prato (mapp. 562)	1420,00 mq	1420,00 mq	1	1420,00 mq	0,00 m
Castagneto da frutto (mapp. 921)	3330,00 mq	3330,00 mq	1	3330,00 mq	0,00 m
Bosco ceduo (mapp. 922)	1450,00 mq	1450,00 mq	1	1450,00 mq	0,00 m
Bosco ceduo (mapp. 1362)	13106,00 mq	13106,00 mq	1	13106,00 mq	0,00 m
Totale superficie convenzionale:				38528,00 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				38528,00 mq	

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	990		5	A4	3	4	30 mq	206,58 €		

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
44	248				Ente Urbano		00 00 62 mq			
44	287				Bosco misto	U	01 09 20 mq	6,77 €	2,82 €	
44	293				Prato	3	00 01 00 mq	0,1 €	0,26 €	
44	294				Bosco ceduo	1	00 01 70 mq	0,13 €	0,04 €	
44	562				Prato	2	00 14 20 mq	2,57 €	5,13 €	

44	921			Castagneto da frutto	2	00 33 30 mq	4,3 €	1,89 €
44	922			Bosco ceduo	1	00 14 50 mq	1,12 €	0,37 €
44	1358			Seminativo arborato irriguo	3	00 06 74 mq	5,4 €	5,22 €
44	1360			Seminativo arborato	3	00 61 16 mq	23,69 €	37,9 €
44	1362			Bosco ceduo	1	01 31 06 mq	10,15 €	3,38 €
44	1833			Seminativo irriguo	2	00 00 56 mq	0,59 €	0,3 €
44	1835			Seminativo irriguo	2	00 01 14 mq	1,21 €	0,62 €
44	1837			Seminativo arborato irriguo	3	00 09 90 mq	7,67 €	7,67 €

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si fa notare che la planimetria catastale riferita all'immobile censito al catasto fabbricati mapp. 990 debba considerarsi rappresentativa dell'immobile solo la porzione al piano terreno (la rappresentazione grafica del piano primo afferisce altra proprietà - c.d. "Villa Paolina").

Inoltre per rettifica di errori imputabile all'ufficio catastale l'unità immobiliare bav foglio 44 mappale 990 ex mappale 248 e' identificato sia in planimetria sia sulla mappa del n.c.e.u. erroneamente come mappale 247, il mappale ex 248

ora 990 e' iscritto nella partita 25034 mentre il mappale 247 non risulta essere iscritto al n.c.e.u..

I terreni censiti con i mappali 248-990-1358-1833-1835-1837 (per complessivi mq. 1.976) sono ubicati in zona semi-urbanizzata in prossimità del rio Roasata e la viabilità pubblica di Via Rosata.

I terreni censiti con i mappali 1360-287-293-294-562-921-922-1362 (per complessivi mq. 36.612) sono ubicati in zona boschiva con giacitura acclive caratterizzata da uso del suolo a Pino Marittimo, risalente le pendici morfologiche del monte Trinea da quota 100 mt. s.l.m. a quota 220 mt. s.l.m. circa..

STATO CONSERVATIVO

Il volume parzialmente diruto censito al catasto fabbricati con il mappale 990, risulta del tutto inabitabile e parzialmente inaccessibile.

Il volume completamente diruto risulta, seppur ubicato in zona semi-urbanizzata, del tutto inaccessibile.

Per quanto attiene i terreni, sia in zona semi-urbanizzata che in zona boschiva risultano in stato di abbandono, tranne parte dell'appezzamento di terreno identificato dal mappale 1358 nella zona in prossimità del volume semi-diruto (mapp. 990).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di acquisto a rogito Notaio Ugo BECHINI del : si evincono le seguenti servitù:

- a favore degli appezzamenti di terreno descritti all'art. 7 dell'atto a rogito notaio del ed a carico degli appezzamenti di terreno censiti con il mappale 249 del foglio 44 (ora mappali 1819-1820-1821-1822-1823-1824-1825 e **1360**) esiste servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile nonché di attraversamento e di allaccio per qualsiasi utenza.

- a carico della striscia di terreno facente parte del mappale **1358** della lunghezza di circa 12 mt. e larghezza circa 7 mt. che da Via Rosata corre lungo il confine del mappale 1357 (ora 1814), di forma pressochè quadrangolare, esiste servitù di passaggio pedonale e carrabile, perpetua e non esclusiva, a favore delle seguenti unità immobiliari:

Appartamento censito NCEU Genova sez. Bav, foglio 44, mappale 250, sub. 2;

Appartamento censito NCT Genova sez. 5, foglio 44, mappale 250, sub. 1;

Appartamento censito NCT Genova sez. 5, foglio 44, mappale 251.

(corrispondenti all'alloggio e sue pertinenze dell'ex "Villa Paolina" civv. 22 e 24 di Via Rosata - ndr)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/2001		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 01/07/2004

Mutamento denominazione			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
C			
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata.
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a C.RR.II. Genova il _____
Reg. gen. _____ Reg. part. _____
Quota: 1/1
Importo: € _____
A favore di _____
Formalità a carico della procedura
Capitale: € _____
Rogante: M _____
Data: _____
N° repertorio: _____
N° raccolta: _____

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a C.RR.II. Genova il _____
Reg. gen. _____ Reg. part. _____
Quota: 1/1
A favore di _____

NORMATIVA URBANISTICA

L'ellegato Certificato di Destinazione Urbanistica redatto in data 27/07/2023, su richiesta dello scrivente, classifica i terreni in narrativa nel seguente modo:

I mappali 248, 287, 293, 294, 562, 921, 922, 990, 1358, 1360, 1833, quasi interamente i mappali 1362, 1837 e parte marginale del mappale 1835, in zona AC-NI Ambito di Conservazione del Territorio non Insediato.

Funzioni ammesse Principali: Agricoltura e allevamento.

Funzioni ammesse Complementari: servizi di uso pubblico, residenza, agriturismo, connettivo urbano, Depositi di cui all'art. 12) punto 8.3 delle Norme generali, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili nel rispetto delle condizioni di cui agli artt. 21 ter e 29 della L.R. 16/2008 e relativa procedura di deroga al PTCP laddove necessaria.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali. In particolare si segnala che gli interventi soggetti a regimi di conservazione nel livello locale del PTCP sono assoggettati a particolari limitazioni (art. AC-NI-2), inoltre si evidenzia che sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.

Quasi interamente i mappali 1833, 1835 e parte residuale del mappale 1837, in Ambito con disciplina urbanistica speciale n. 100-2021 – Rio Rosata.

Nello specifico la disciplina urbanistica speciale n. 100-2021 – Rio Rosata prevede: Il Piano recepisce il progetto avente ad oggetto "Approvazione del progetto definitivo/esecutivo delle opere di adeguamento idraulico del tratto terminale del Rio Rosata in Comune di Genova ed avvio delle procedure comportanti dichiarazione di pubblica utilità ed urgenza delle opere ai sensi del D.P.R. 327/01" approvato con D.C.C. n. 88 del 05/10/2021 e successiva Determinazione di conclusione positiva della Conferenza di servizi (CdS 6/2020) n. 165 in data 11/11/2021. L'esecuzione dei lavori comporta l'imposizione di vincolo preordinato all'esproprio sui beni di proprietà di terzi censiti al Catasto Terreni Sezione E Foglio 44 mappali nn. 1603-620-245-244-612.

Ad intervento ultimato le aree sono assimilate agli Ambiti cartograficamente individuati, che nel caso di specie corrisponde all'Ambito di Conservazione del Territorio non Insediato (AC-NI).

Parte residuale del mappale 1362, in AR-PR-b Ambito di Riquilificazione del Territorio di Presidio Ambientale (b).

Funzioni ammesse Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, agricoltura e allevamento, strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta, agriturismo, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Funzioni ammesse Complementari: Esercizi di vicinato, servizi privati, con-nettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali.

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali. È altresì consentito:

Ampliamento volumetrico di edifici esistenti: - entro il 20% del volume geometrico esistente, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%; - eccedente il 20% del volume geometrico esistente, comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 50% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10bis) delle Norme generali al fine del recupero del patrimonio edilizio esistente che appartiene tipologicamente all'insediamento che caratterizza la zona; la SA complessiva dell'intervento non può essere maggiore di 200 mq; - ai sensi dell'art. 13) punto 8 delle Norme generali.

Sostituzione edilizia consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario: - con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%; - ai sensi dell'art. 13) punti 7 e 8 delle Norme generali.

L'introduzione di funzioni complementari è ammessa per quantità anche eccedenti i limiti massimi fissati dall'art. 12) punto 11, delle Norme generali.

Per l'insediamento di aziende agricole o il consolidamento di quelle esistenti è consentita la demolizione e ricostruzione dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento con l'incremento necessario per raggiungere le dotazioni minime funzionali di cui alle tabelle A e B dell'ambito AR-PA pre-scritte per la nuova costruzione, ove gli edifici esistenti siano di dimensione inferiore.

In particolare si segnala che gli interventi di costruzione di nuovi edifici sono consentiti, per il Sub-Ambito AR-PR (b), con IUI 0,005 mq/mq; la realizzazione di S.A. con destinazione residenziale eccedente mq 100 è consentita esclusivamente per effetto di recupero di S.A. come disciplinato agli artt. 10) delle Norme generali; l'I.U.I. è incrementabile sino ad un massimo di 0,01 mq/mq per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10bis) delle Norme generali. Per quanto concerne l'ulteriore disciplina di questo ambito, si richiamano integralmente gli articoli delle Norme di Conformità: AR-PR-1, AR-PR-2, AR-PR-3, AR-PR-4.

Parte residuale del mappale 1833, in AR-UR Ambito di Riqualficazione Urbanistica - Residenziale.

Funzioni ammesse Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita.

Funzioni ammesse Complementari: Depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle Norme generali.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi in diritto di superficie.

In particolare si segnala che gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione soggetti a regimi di conservazione nel livello locale del PTCP sono assoggettati a particolari limitazioni (art. AR-UR-2), inoltre si evidenzia che gli interventi di nuova costruzione sono consentiti per realizzare:

a) ampliamento volumetrico di edifici esistenti eccedente il 20% del volume geometrico esistente comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali per la S.A. eccedente il 20%;

b) nuovi edifici mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto, con incremento della S.A. esistente nel limite del 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali per la S.A. eccedente il 20%;

c) nuovi edifici da realizzare su aree libere da edificazione, in presenza di un lotto minimo asservibile di mq 1.500 con i seguenti parametri: - I.U.I. 0,50 mq/mq esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali; - l'I.U.I. può essere incrementato fino a un massimo di 1 mq/mq esclusivamente per realizzare S.A. residenziale destinata alla locazione a canone moderato per almeno 15 anni; La S.A. residenziale destinata alla locazione a canone moderato per almeno 15 anni non è soggetta a recupero di S.A..

d) nuovi edifici al fine del recupero del patrimonio edilizio in condizioni di rischio, obsolescenza o degrado come disciplinato all'art. 13) punto 7 delle norme generali.

e) nuovi edifici per servizi di uso pubblico e strutture ricettive alberghiere, da assoggettare a specifico vincolo di destinazione d'uso, nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori: - lotto minimo asservibile: mq 3.000; - I.U.I. massimo: 0,50 mq/mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Considerata l'epoca costruttiva del manufatto semi-diruto censito al catasto fabbricati, risalente verosimilmente ai primi anni del secolo scorso, verificata la corrispondenza con la planimetria catastale datata 30/12/1939, se ne presume la regolarità urbanistica.

Ad eccezione degli appezzamenti di terreno censiti con i mappali 248 e 1837, tutto il compendio immobiliare oggetto della presente relazione è assoggettata al vincolo ambientale per Bellezza d'insieme ex D.Lgs. 42/2004 derivante da decreto ministeriale del 13/02/1968 che dichiara di notevole interesse pubblico la ZONA COMPRENDENTE LA LOCALITÀ DI FONTANEGLI MONTELUONGO BAVARI E STALLO NEL COMUNE DI GENOVA RICCA DI QUADRI NATURALI E DI ESEMPI DI ARCHITETTURA MEDIOEVALI

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per il manufatto censito al catasto fabbricati con il mapp. 990, privo di riscaldamento, in stato di abbandono da decenni e semi-diruto, si ritiene di poter applicare l'art. 3 comma 3 lettera c) del D.Lgs. 192/2005, per il quale si prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'attestato di prestazione energetica.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Genova (GE) - Via Rosata 20
Complesso immobiliare composto da n. 14 appezzamenti di terreno, della superficie complessiva di mq. 38.588, in parte (mq. 1.976) in zona semi urbanizzata, posta lungo la sponda destra del rio Rosata, con entrostanti piccoli volumi diruti e semi-diruti e per la restante parte (mq. 36.612) in zona boschiva con giacitura acclive caratterizzata da uso del suolo a Pino Marittimo.
Identificato al catasto Terreni di Genova, sezione 5 -

sezione	foglio	particella	qualità	superficie	€/mq	Valore
5	44	248	Ente Urbano (volume diruto)	62	5,50	341,00
5	44	293	Prato	100	0,95	95,00
5	44	294	Bosco Ceduo	170	0,55	93,50
5	44	287	Bosco Misto	10.920	0,70	7.644,00
5	44	562	Prato	1.420	0,95	1.349,00
5	44	921	Castagneto da frutto	3.330	0,90	2.997,00
5	44	922	Bosco Ceduo	1.450	0,55	797,50
5	44	990	Volume semi diruto (NCEU BAV/44 mapp. 990)	a corpo		8.000,00
5	44	1358	seminativo irriguo arborato	674	5,50	3.707,00
5	44	1360	seminativo arborato	6.116	3,85	23.546,60
5	44	1362	Bosco Ceduo	13.106	0,55	7.208,30
5	44	1833	seminativo irriguo	56	5,15	288,40
5	44	1835	seminativo irriguo	114	5,15	587,10
5	44	1837	seminativo irriguo arborato	990	5,50	5.445,00
						62.099,40

Valore di stima: € 62.099,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	10,00	%

Valore finale di stima: € 56.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 19/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ombrina Alessandro