

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.E. N°. 170/2015 riunita con R.E. 349/13

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

❖ BANCA CARIGE SPA

- Avv. R. CASSINELLI

c o n t r o

❖ XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX
XXXXXXXXXX S.r.l. oggi XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX S.P.A.

- e s e c u t a t a

All'III.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione: dr. R. BONINO

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

SITI IN GENOVA,

VIA NINO CERVETTO CIV.14 e CIV.16

* * * * *

Esperto d' Ufficio :

arch. Antonella De Gaetano

C.so A. Saffi, 35/7- 16128 Genova – cell.

3389255695

Genova 23 maggio 2016

INDICE

Premessa ed estremi dell'incarico	pag. 3
Risposte ai quesiti	" 7
A1 completezza della documentazione ...	" 8
A2 determinazione valore di mercato	" 8
B1 identificazione del bene...	" 15
B2 sommaria descrizione del bene	" 20
B3 la proprietà attuale del bene...	" 24
B4 stato di possesso	" 26
B5 formalità ... carico dell'acquirente	" 27
B6 formalità non opponibili	" 28
B7 regolarità edilizia, urbanistica, agibilità	" 29
C attestazione di Prestazione Energetica	" 31
D nel caso si tratti di quota indivisa	" 31

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- All.to A Riscontro raccomandate inviate
- All.to B Estratto della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari
- All.to C Documentazione catastale
- All.to D Documentazione fotografica
- All.to E Dati documentazione Amministrazione Condominiale
- All.to F Stralci cartografici e progettuali
- All.to G Copia Contratto di locazione
- All.to H Certificazione Energetica
- All.to I Copia Atto Asservimento box

All.to L Verbale SO.VE.MO.

PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO

La sottoscritta arch. Antonella De Gaetano con studio in Genova, C.so A. Saffi n°35 int.7,cell. 338 9255695, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al numero 1528, nonché all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata dal G.E. III. mo dr. R. Bonino, esperto d'Ufficio, ha prestato il giuramento di rito il giorno 17 dicembre 2015.

Per la complessità dell' incarico si sono rese necessarie due proroghe dei termini di consegna.

L'III.mo Giudice ha posto i seguenti quesiti:

P.to A

A1- verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

A2 - provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non

eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

In ogni caso **ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;**

faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

P.to B

B1 - l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.

B2 - una sommaria descrizione del bene;

B3 - la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni;

B4 - lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

B5 - l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

- i. le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- ii. gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,
- iii. le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;
- iv. gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

B6 - l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

v. le iscrizioni ipotecarie;

vi. i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

B7 - la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

P.to C

C - Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

P.to D

D - Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se il bene risulti comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da

assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

* * * * *

In relazione all'incarico ricevuto, il perito sottoscritto, avendo:

- espletato le necessarie indagini informative presso i Competenti Uffici Pubblici (Ufficio del Territorio , Edilizia Privata e cartografico del Comune di Genova,);
 - compiuto, in data giovedì 21 gennaio 2016 alle ore 9,45, l'accesso a parte dei beni pignorati eseguendone il rilievo fotografico e le misurazioni planimetriche,
 - compiuto, in data giovedì 7 aprile 2016 alle ore 11,30, assistito dalla nominata SO.VE.MO. srl, l'accesso ai restanti beni pignorati (boxes) eseguendone il rilievo fotografico e le misurazioni planimetriche,
- è ora in grado di redigere la presente Relazione di Stima.

* * * * *

RISPOSTE AI QUESITI

Premessa

I beni oggetto della presente relazione di stima e colpiti dall'attuale pignoramento, sono siti a Genova, in via Nino Cervetto civv.14 e 16, e precisamente:

- A) civ. n° 16 - Appartamento, sub 70
- B) civ. n°14 . Appartamento int.8, sub 74
- C) civ. n°14 . Appartamento int.13, sub 79
- D) civ. n°14 . Appartamento int.19, sub 86
- E) senza n° civico - box int.7, sub 110

F) senza n° civico - box int.8, sub 111

G) senza n° civico - box int.19, sub 122

H) senza n° civico - box int.21, sub 124

I) senza n° civico - box int.22, sub 103

* * * * *

In risposta al punto A:

A.1 “..verifichi la completezza della documentazione.....”

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. è completa.

A.2 “..stima sommaria del bene..”

Il perito sottoscritto, avendo comunicato, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno e pec ai debitori comproprietari ed al creditore procedente, le date dei sopralluoghi negli immobili oggetto di stima, ed avendo compiuto in data giovedì 21 gennaio e giovedì 7 aprile 2016 l'accesso ai beni pignorati, è ora in grado di redigere la Stima degli immobili. (ALL.TO A- riscontro raccomandate e ALL.TO L- Verbale SO.VE.MO.).

Criteria di Stima e Stima dell'immobile

(Cfr. ALL.TO B – Estratto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2015)

La valutazione degl' immobili in esame è effettuata prendendo in considerazione un unico valore unitario di consistenza, riferito al metro quadrato di superficie commerciale. Dalle indagini svolte per determinare il valore di mercato dei beni, effettuati opportuni raffronti con immobili adibiti ad abitazione di caratteristiche analoghe di cui sono noti i valori recenti di compravendita sono emersi i seguenti dati di riferimento:

- asta del Tribunale: €/mq 1.077,00;

- valori dell'Osservatorio Quotazioni Immobiliari - Agenzia del Territorio (OMI),
riferiti alle abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale, che si riportano di
seguito:

- Tipo civile: da **un minimo di €/mq 1.400,00**, a un massimo di €/mq 2.100,00,
di conseguenza il **valore medio è di €/mq 1.750,00**,

- immobili in vendita attualmente: in contesto analogo €/mq 2.350,00

in contesto mediocre €/mq 1.093,00

media di €/mq 1.750,00

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come sopra descritto, il valore di mercato a metro quadrato degl'immobili residenziali in contesto analogo supera il valore medio riportato dall' OMI pari ad € 1.750,00, pertanto si ritiene più congruo attribuire agl' immobili oggetto di stima anche valori maggiori , fino ad un massimo di €/mq 2.000,00 , rimanendo, comunque al di sotto del valore massimo attribuito dall'OMI, ciò in considerazione del contesto, dello stato di manutenzione e dei tagli commerciali.

A) civ. n° 16 - Appartamento, sub 70 = €/mq 2.000,00

B) civ. n°14 - Appartamento int.8, sub 74 = €/mq 1.750,00

C) civ. n°14 - Appartamento int.13, sub 79 = €/mq 1.850,00

D) civ. n°14 - Appartamento int.19, sub 86 = €/mq 1.650,00

Pertanto il più probabile valore di mercato degli appartamenti in oggetto, riferito all'attualità e considerati liberi, viene determinato per mezzo dei seguenti conteggi:

A) civ. n° 16 - Appartamento, sub 70

Superficie commerciale : mq.71,00 x €/mq.2.000,00 = € 142.000,00

B) civ. n°14 . Appartamento int.8, sub 74

Superficie commerciale : mq.89,00 x €/mq.1.750,00 = € 155.750,00

C) civ. n°14 . Appartamento int.13, sub 79

Superficie commerciale : mq.75,15 x €/mq.1.850,00 = € 139.027,00

D) civ. n°14 . Appartamento int.19, sub 86

Superficie commerciale : mq. 49,30 x €/mq.1.650,00 = € 81.345,00

Si riportano, di seguito, i **valori di riferimento indicati dall'OMI** per box in stato conservativo normale:

da **un minimo di €/mq 1.600,00** ad un massimo di €/mq 2.400,00, pertanto il **valore medio è pari ad €/mq 2.000,00**. Le seguenti valutazioni differenziate derivano principalmente dalle forme in pianta dei singoli box che determinano una diversa facilità di posteggio ed ottimizzazione dello spazio.

E) senza n° civico - box int.7, sub 110

Superficie commerciale : mq.16,70 x €/mq 2.000,00 = € 33.400,00

F) senza n° civico - box int.8, sub 111

Superficie commerciale : mq. 16.76 x €/mq 2.000,00 = € 33.520,00

G) senza n° civico - box int.19, sub 122

Superficie commerciale : mq.24,54 x €/mq 1.300,00 = € 31.902,00

H) senza n° civico - box int.21, sub 124

Superficie commerciale : mq.25,28 x €/mq 1.500,00 = € 37.920,00

I) senza n° civico - box int.22, sub 103

Superficie commerciale : mq.25,82 x €/mq 1.500,00 = € 38.730,00

Il pignoramento colpisce l'intera quota dei beni.

Esposizione analitica adeguamenti e correzioni di stima:

1. Oneri regolarizzazione urbanistica

2. Lo stato d'uso e di manutenzione
3. Lo stato di possesso- occupazione
4. Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili
5. Spese condominiali insolute

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile.

1. – non si applicano riduzioni
2. – non si applicano riduzioni sulle abitazioni, mentre il completamento della messa a norma dell'impianto antincendio e lo stato di manutenzione dei box sono già stati considerati nelle stime espresse.
3. - **Lo stato di occupazione, descritto al punto B4, penalizza gli immobili in esame che non possono essere utilizzati dal possibile acquirente fino al 31.12.2021, data di scadenza del contratto di locazione: inoltre, il basso canone versato non rende appetibile l'acquisto ad eventuali investitori. Per queste ragioni si considera equo determinare un deprezzamento di tutti gli immobili in esame pari al 20 %.**
4. - i vincoli incidenti sulle unità abitative non comportano riduzione del valore; mentre l'**asservimento di pertinenzialità** perenne dei **box** alle unità principali del complesso Villa Carbone, limitandone la vendita esclusivamente a possibili acquirenti degli appartamenti, comporta un **deprezzamento del 10%**. Inoltre, **la causa in corso**, riguardante parte dei mappali su cui sorge l'autorimessa, comporta un **deprezzamento ulteriore del 10%**.

5. La tabella seguente è riportata dalla documentazione ricevuta dall'Amministrazione del Condominio datata 9 febbraio 2016, si ritiene

debba essere integrata prima della pubblicità immobiliare:

app. int.8: conguaglio es.2014-2015= dovuti € 3.968,10

preventivo es.2015-2016= € 1.638,87; rata1 scaduta € 546,87

app. int.13: conguaglio es.2014-2015= dovuti € 4.130,10

preventivo es.2015-2016= € 2.068,03; rata1 scaduta € 690,03

app. int.19: conguaglio es.2014-2015= dovuti € 3.993,14

preventivo es.2015-2016= € 1.629,40; rata1 scaduta € 543,40

app. civ.16: conguaglio es.2014-2015= dovuti € 5.275,92

preventivo es.2015-2016= € 1.698,41; rata1 scaduta € 566,41

box 7-sub 110: conguaglio es.2014-2015= dovuti € 83,37

preventivo es.2015-2016= € 9,16; rata1 scaduta € 3,16

box 8-sub 111: conguaglio es.2014-2015= dovuti € 75,18

preventivo es.2015-2016= € 8,88; rata1 scaduta € 2,88

box 19-sub 122: conguaglio es.2014-2015= dovuti € 119,47

preventivo es.2015-2016= € 16,18; rata1 scaduta € 6,18

box 21-sub 124: conguaglio es.2014-2015= dovuti € 110,63

preventivo es.2015-2016= € 15,80; rata1 scaduta € 5,80

box 22-sub 103: conguaglio es.2014-2015= dovuti € 126,85

preventivo es.2015-2016= € 18,54; rata1 scaduta € 6,54

Complessivamente, alla data del 9 febbraio 2016, l'esecutata è debitrice di

€ 20.254,03, nei confronti dell'Amministrazione.

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le seguenti correzioni al

valore di mercato di ogni singola unità immobiliare, precedentemente stimato, per le detrazioni di cui ai P.ti precedenti 3 e 4 (non vengono applicate le riduzioni per insoluti all'Amministrazione indicati precedentemente poiché da aggiornare e verificare in base alla ripartizione proprietario/inquilino):

A) civ. n° 16 - Appartamento, sub 70

€ 142.000,00 x (- 20%) = € 113.600,00 (€/mq 1.600,00)

B) civ. n°14 . Appartamento int.8, sub 74

€ 155.750,00 x (- 20%) = € 124.600,00 (€/mq 1.400,00)

C) civ. n°14 . Appartamento int.13, sub 79

€ 139.000,00 x (- 20%) = € 111.200,00 (€/mq 1.479,00)

D) civ. n°14 . Appartamento int.19, sub 86

€ 81.350,00 x (- 20%) = € 65.080,00 (€/mq 1.320,00)

E) senza n° civico - box int.7, sub 110

€ 33.400,00 x (- 40%) = € 20.000,00 (€/mq 1.200,00)

F) senza n° civico - box int.8, sub 111

€ 33.520,00 x (- 40%) = € 20.100,00 (€/mq 1.200,00)

G) senza n° civico - box int.19, sub 122

€ 31.902,00 x (- 40%) = € 19.150,00 (€/mq 780,00)

H) senza n° civico - box int.21, sub 124

€ 37.920,00 x (- 40%) = € 22.750,00 (€/mq 900,00)

I) senza n° civico - box int.22, sub 103

€ 38.730,00 x (- 40%) = € 23.200,00 (€/mq 900,00)

Riepilogo stima degl'immobili

A) civ. n° 16 - Appartamento, sub 70

L'appartamento in esame è stimato € 113.600,00 approssimato ad

€ **114.000,00** (Euro centoquattordicimila/00) quale quota 1/1 della proprietà.

B) civ. n°14 . Appartamento int.8, sub 74

L'appartamento in esame è stimato € 124.600,00 approssimato ad

€ **125.000,00** (Euro centoventicinquemila/00) quale quota 1/1 della proprietà.

C) civ. n°14 . Appartamento int.13, sub 79

L'appartamento in esame è stimato € 111.200,00 approssimato ad

€ **111.000,00** (Euro centoundicimila/00) quale quota 1/1 della proprietà.

D) civ. n°14 . Appartamento int.19, sub 86

L'appartamento in esame è stimato € 65.080,00 approssimato ad

€ **65.000,00** (Euro sessantacinquemila/00) quale quota 1/1 della proprietà.

E) senza n° civico - box int.7, sub 110

Il box in esame è stimato € **20.000,00** (Euro ventimila/00) quale
quota 1/1 della proprietà.

F) senza n° civico - box int.8, sub 111

Il box in esame è stimato € **20.100,00** (Euro ventimilacento/00) quale
quota 1/1 della proprietà.

G) senza n° civico - box int.19, sub 122

Il box in esame è stimato € **19.150,00** (Euro diciannovemilacentocinquanta/00) quale quota
1/1 della proprietà.

H) senza n° civico - box int.21, sub 124

Il box in esame è stimato € **22.750,00** (€ ventiduemilasettecentocinquanta/00) quale
quota 1/1 della proprietà.

I) senza n° civico - box int.22, sub 103

Il box in esame è stimato € **23.200,00** (Euro ventitremiladuecento/00) quale quota
1/1 della proprietà.

Nel caso in esame le unità immobiliari sono di proprietà della società :

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.P.A., già XXX XXXX XXXXX XXXXX
XXXX XXXX

* * * * *

In risposta al punto B

B.1 Identificazione del bene, confini e dati catastali

B.1.1 – Identificazione ed ubicazione

I beni pignorati sono costituiti dall' intera quota di proprietà di n° 10 immobili, di cui 9 oggetto della presente relazione, gravati da un contratto di locazione antecedente al pignoramento. Sono siti nel Comune di Genova in via Nino Cervetto civ. n 14 (quattordici) e civ. 16 (sedici), e precisamente si tratta di 4 appartamenti contraddistinti con gli interni 8 (otto), 13 (tredici) e 19 (diciannove) facenti parte del civico 14, il civico 16, e 5 box numeri 7 (sette) sub110, 8 (otto)sub 111, 19 (diciannove) sub 122, 21 (ventuno)sub 124 e 22 (ventidue) sub 103.

B . 1 . 2 - R i f e r i m e n t i c a t a s t a l i (C f r . A L L . T O C – Visure storiche e planimetrie catastali)

A) Appartamento civ.16 risulta iscritto al N.C.E.U del Comune di Genova in capo a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX s.p.a. con sede in XXX C.F.XXXXXXXXXX, per la quota di proprietà 1/1

con i seguenti riferimenti:

Comune di Genova : Sez. Cor, foglio 77 , particella 1477, **sub 70**, cat. A/2 ,
rendita EURO 464,81 , Via Nino Cervetto , piano T- 1 .

B) Appartamento civ.14 int. 8 risulta iscritto al N.C.E.U del Comune di Genova in capo a:

XXXXXXXXXXXXXXXX s.p.a. con sede in XXXXX C.F.XXXXXXXXX, per la quota di proprietà 1/1

con i seguenti riferimenti:

Comune di Genova : Sez. Cor, foglio 77 , particella 1477, **sub 74**, cat. A/2 , rendita EURO 606,84 , Via Nino Cervetto , piano T- 1.

C) Appartamento civ.14 int.13 risulta iscritto al N.C.E.U del Comune di Genova in capo a:

XXXXXXXXXXXXXXXX s.p.a. con sede in XXXX C.F.XXXXXXXXX, per la quota di proprietà 1/1

con i seguenti riferimenti:

Comune di Genova : Sez. Cor, foglio 77 , particella 1477, **sub 79**, cat. A/2 , rendita EURO 485,47 , Via Nino Cervetto , piano 2.

D) Appartamento civ.14 int.19 risulta iscritto al N.C.E.U del Comune di Genova in capo a:

XXXXXXXXXXXXXXXX s.p.a. con sede in XXXX C.F.XXXXXXXXX, per la quota di proprietà 1/1

con i seguenti riferimenti:

Comune di Genova : Sez. Cor, foglio 77 , particella 1477, **sub 86**, cat. A/2 , rendita EURO 309,87 , Via Nino Cervetto , piano 3

E) senza n° civico - Box num. 7 risulta iscritto al N.C.E.U del Comune di Genova in capo a:

XXXXXXXXXXXXXXXX s.p.a. con sede in XXXX C.F.XXXXXXXXX, per la quota di proprietà 1/1

con i seguenti riferimenti:

Comune di Genova : Sez. Cor, foglio 77 , particella 1477, **sub 110**, cat. C/6 , rendita EURO
48,44 , Via Nino Cervetto , piano T.

F) senza n° civico - Box num. 8 risulta iscritto al N.C.E.U del Comune di

Genova in capo a:

XXXXXXXXXXXXXXXX s.p.a. con sede in XXXX C.F.XXXXXXXXX, per la quota
di proprietà 1/1

con i seguenti riferimenti:

Comune di Genova : Sez. Cor, foglio 77 , particella 1477, **sub 111**, cat. C/6 , rendita EURO
48,44 , Via Nino Cervetto , piano T.

G) senza n° civico - Box num. 19 risulta iscritto al N.C.E.U del Comune di

Genova in capo a:

XXXXXXXXXXXXXXXX s.p.a. con sede in XXXXX C.F.XXXXXX, per la quota
di proprietà 1/1

con i seguenti riferimenti:

Comune di Genova : Sez. Cor, foglio 77 , particella 1477, sub 122, cat. C/6 , rendita EURO
65,74 , Via Nino Cervetto , piano T

H) senza n° civico - Box num. 21 risulta iscritto al N.C.E.U del Comune di

Genova in capo a:

XXXXXXXXXXXXXXXX s.p.a. con sede in XXXXX C.F.XXXXXX, per la quota
di proprietà 1/1

con i seguenti riferimenti:

Comune di Genova : Sez. Cor, foglio 77 , particella 1477, **sub 124**, cat. C/6 , rendita EURO
65,74 , Via Nino Cervetto , piano T.

I) senza n° civico Box num. 22 risulta iscritto al N.C.E.U del Comune di Genova in capo a:

XXXXXXXXXXXXXXXX s.p.a. con sede in XXXX C.F.XXXXXXXXX, per la quota di proprietà 1/1

con i seguenti riferimenti:

Comune di Genova : Sez. Cor, foglio 77 , particella 1477, **sub 103**, cat. C/6 , rendita EURO 76,13 , Via Nino Cervetto , piano T.

B.1.3 - Confini

A) L'appartamento civ. 16 (sub 70) confina procedendo da Nord in senso orario: al piano terra: tramite muri perimetrali con cortile condominiale sub.10, a est e sud, tramite muri in comunione con altro appartamento, sub.71, ad ovest tramite muri perimetrali con distacco. Al piano 1°: tramite muri perimetrali con cortile condominiale sub.10, ad est tramite muri in comunione con altro appartamento sub 73, a Sud tramite muri in comunione con altro appartamento sub. 72 e giardini ed a Ovest tramite muri perimetrali con distacco.

B) L'appartamento civ. 14 int.8 (sub 74) confina procedendo da Nord in senso orario: al p.T.: tramite muri in comunione con corridoio condominiale, a est tramite muri in comunione con altro appartamento sub.24, a Sud tramite muri perimetrali con distacco ed a Ovest con tramite muri in comunione con altro appartamento sub.73. Al P.1°: tramite muri perimetrali con distacco, a est tramite muri in comunione con vano scala e altro appartamento sub.24, a Sud tramite muri perimetrali con distacco ed a Ovest con tramite muri in comunione con altro appartamento sub.73

C) L'appartamento civ. 14 int.13 (sub 79) confina procedendo da Nord in senso orario: tramite muri in comunione con corridoio condominiale, a est tramite muri in comunione con altro appartamento sub. 80, a Sud tramite muri perimetrali con distacco ed a Ovest con tramite muri perimetrali con distacco.

D) L'appartamento civ. 14 int.19 (sub 86) confina procedendo da Nord in senso orario: tramite muri in comunione con corridoio condominiale, a Est tramite muri in comunione con altro appartamento sub.87, a Sud tramite muri perimetrali con sottotetto ed a Ovest con tramite muri in comunione con altro appartamento sub.85.

E) Il box int.7 (sub 110) confina procedendo da Nord in senso orario: tramite muri perimetrali con intercapedine, ad Est tramite muri in comunione con altro box sub 111, a Sud tramite muri in comunione con corsia di accesso e manovra comune ed a Ovest tramite muri in comunione con altro box sub.109.

F) Il box int.8 (sub 111) confina procedendo da Nord in senso orario: tramite muri perimetrali con intercapedine, ad Est tramite muri in comunione con altro box sub 52, a Sud tramite muri in comunione con corsia di accesso e manovra comune ed a Ovest tramite muri in comunione con altro box sub.110.

G) Il box int.19 (sub 122) confina procedendo da Nord in senso orario: tramite muri in comunione con corsia di accesso e manovra comune, a Est tramite muri in comunione con altro box sub 123, a Sud tramite muri perimetrali con sub 10 b.c.n.c. ed a Ovest tramite muri in comunione con corsia di accesso e manovra comune .

H) Il box int.21 (sub 124) confina procedendo da Nord in senso orario: tramite muri in comunione con corsia di accesso e manovra comune, a Est tramite muri in comunione con altro box sub 103, a Sud tramite muri

perimetrali con sub 10 b.c.n.c. ed a Ovest tramite muri in comunione con corsia di accesso e manovra comune.

l) Il box int.22 (sub 103) confina procedendo da Nord in senso orario: tramite muri in comunione con corsia di accesso e manovra comune, a Est tramite muri perimetrali con intercapedine, a Sud tramite muri perimetrali con sub 10 b.c.n.c. ed a Ovest tramite muri in comunione con altro box sub.124.

* * * * *

B.2 Sommaria descrizione dei beni

(Cfr. ALL.TO D - Rilievo Fotografico)

L'immobile in oggetto si trova all'interno di un fabbricato, denominato " Villa Carbone", costruito nei primi anni del '900 che è stato oggetto di una totale ristrutturazione con cambio di destinazione d' uso e frazionamento tra il 2005 e il 2011, trattasi quindi di un fabbricato in ottime condizioni di manutenzione.

La zona, a circa 700 metri dal centro del quartiere di Cornigliano, non è servita da mezzi di trasporto pubblico in quanto si tratta di una strada residenziale utilizzata solo dai residenti, la fermata dell'autobus si trova a circa 700 metri dall'immobile, in via Cornigliano, così come le attività commerciali ed servizi. La stazione ferroviaria dista circa 2 km.

L'accesso all'area in cui si trovano i beni in oggetto è carrabile, tramite cancello automatico.

Le facciate sono tinteggiate ed intonacate di color rosso mattone con riquadri intorno alle finestre e alle bucatore in contrasto di color giallino; gli spigoli sono intonacati in finitura pietra di color giallino.

Le finestre sono dotate di persiane alla genovese in alluminio di colore verde.

L'area antistante il portone d'ingresso al fabbricato è un portico con pavimentazione in marmo e ardesia a scacchiera posato a 45° e le pareti interne sono tinteggiate ed intonacate di color giallino. Il portone di ingresso al fabbricato è blindato ad anta singola, di color verde scuro.

Le pareti ed i soffitti dell'atrio sono intonacate e tinteggiate di color bianco, il vano scala presenta una parete interamente vetrata, la scala è prefabbricata con alzate, pedate e parapetto in acciaio.

Il pavimento dell' atrio è in marmo a scacchiera bianca e nera. La scala è costituita da alzate e pedate in marmo.

A) Appartamento civ. 16 ha accesso indipendente dal retro del fabbricato, ed è composto da ingresso al piano terra, soggiorno con angolo cottura, due camere di cui una con cabina armadi, bagno e disimpegno al primo piano;quest' ultimo piano è distribuito su due livelli. E' dotato di piccolo ascensore di cui non è stato possibile verificare il corretto funzionamento.

B) Appartamento civ.14 int.8 è composto da disimpegno d'ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno e ripostiglio al piano terra, camera, studio affacciato sul soggiorno sottostante, corridoio, bagno, e cabina armadi al primo piano.

C) Appartamento civ.14 int. 13 sito al secondo piano, è composto da ingresso, corridoio, soggiorno con angolo cottura, due camere, cabina armadi e bagno.

D) Appartamento civ.14 int. 19 sito al terzo ed ultimo piano, è composto da disimpegno d' ingresso, soggiorno con angolo cottura e ripostiglio, camera con ingresso direttamente dal soggiorno e bagno.

E),F),G),H),I) I Box. L'autorimessa condominiale è costituita da un volume interrato, perfettamente inserito nei terrazzamenti posti a destra del cancello d'ingresso al complesso, distinto dal corpo della villa. Le pareti di distribuzione interna sono lasciate al grezzo.

B.2.1 – Consistenza (Cfr. ALL.TO E – Planimetria stato attuale)

A) L'appartamento civ. 16

- superficie netta di calpestio-----: mq. 62,24
- altezze interne nette principali-----: mt. 2,70/2,75
- **superficie commerciale-----: mq. 71,00**

B) L'appartamento civ. 14 int.8

- superficie netta di calpestio-----: mq. 80,00
- altezze interne nette principali-----: mt. 2,70/2,75/5,80
- **superficie commerciale-----: mq. 89,00**

C) L'appartamento civ. 14 int.13

- superficie netta di calpestio-----: mq. 64,95
- altezze interne nette principali-----: mt. 2,75
- **superficie commerciale-----: mq. 75,15**

D) L'appartamento civ. 14 int.19

- superficie netta di calpestio-----: mq.42,85
- altezze interne nette principali-----: mt. 2,40/2,70;
- Locali mansarda -----: mt.da 3,10 a 1.50
- **superficie commerciale-----: mq. 49,30**

Il box num. 7

- superficie netta di calpestio-----: mq.13,95
- **superficie commerciale-----: mq.16,70**

Il box num. 8

- superficie netta di calpestio-----: mq.14,02
- **superficie commerciale-----: mq.16,76**

Il box num. 19

- superficie netta di calpestio-----: mq.21,00
- **superficie commerciale-----: mq.24,54**

Il box num. 21

- superficie netta di calpestio-----: mq.22,00
- **superficie commerciale-----: mq.25,28**

Il box num. 22

- superficie netta di calpestio-----: mq. 21,78
- **superficie commerciale-----: mq. 25,82**

B.2.3 – Descrizione del bene - Finiture (Cfr. ALL.TO D - Rilievo Fotografico)

Tutti gli appartamenti sono stati ristrutturati nella stessa operazione

immobiliare, pertanto le finiture degli appartamenti sono le stesse, qui descritte:

I pavimenti: I pavimenti sono in piastrelle di ceramica di color bianco e nero a scacchi, di color blu nei bagni ed in parquet nelle camere.

Zoccolino battiscopa: ove presente è dello stesso materiale del pavimento a seconda delle stanze.

Pareti e soffitti: Le pareti sono intonacate e tinteggiate di color bianco.

Nei bagni le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica di color blu e azzurro, fino ad un'altezza di 1,40 metri, le restanti parti sono tinteggiate ed intonacate di color bianco.

Porte: ogni immobile è dotato di porta di ingresso ad anta singola e blindata, le porte interne sono in laminato.

Finestre e persiane: le finestre sono in alluminio bianco con vetro doppio, dotate di persiane in alluminio di colore verde. Sanitari

e rubinetterie: sono di tipo corrente.

Gl' immobili ad uso residenziale sono dotati di impianto video citofonico, di impianto elettrico sottotraccia e di riscaldamento tramite caldaia centralizzata e termoconvettore.

B.2.4 - Esposizione e luminosità

L'appartamento civ.16 è luminoso, il soggiorno ed una camera hanno affaccio a Nord/Nord-Ovest, la restante camera ha due finestre ad angolo con esposizione Sud e Ovest. L'appartamento int.8 risulta poco luminoso a causa del soppalco e dell'esposizione; l'appartamento int. 13 risulta mediamente luminoso, si precisa che il vano denominato cabina armadi è cieco; l'appartamento int. 19 risulta avere i due vani principali luminosi per le caratteristiche di piano e per l' esposizione a sud, mentre l' angolo cottura resta lontano dalla finestra e, quindi, è poco aerato e illuminato naturalmente. Tutti i bagni degli appartamenti sono dotati di aspirazione forzata, poichè privi di finestre.

* * * * *

B.3 Proprietà attuale e diritti reali nel ventennio

(Cfr ALL .TO C – visure catastali storiche; Cfr. Certificato Notarile agli Atti)

Si evidenzia che la Relazione Notarile, redatta dal dott. Notaio Alessandro Mari è datata 2 giugno 2015.

I dati seguenti sono tratti da detta relazione.

Gli immobili in oggetto, a tutto il 02.06.2015, risultano di proprietà della:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX S.p.a. con sede in XXXXX, Corso Giacomo Matteotti 1, C.F.

Part. IVA ed Iscrizione nel Registro delle Imprese di XXXX

XXXXXXXX, R.E.A. VA- XXXXX (l'attuale denominazione e forma giuridica sono state

assunte in forza dell' atto di trasformazione a rogito Notaio

Giovanni Vacirca di Bergamo, in data 23.02.2015 Rep. n. 146.837 della

spettabile società " XX

XXXXXXXXXX s.r.l." con sede in XXXXX (LC) via XXXX XXXX 24, capitale sociale

euro 10.000, c.f. XXXXXX).

Storia ventennale e provenienza del bene:

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla XXXXXXXX XXXXXXXXXX s.p.a. in

forza dei seguenti titoli:

- con atto a rogito Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo in data 22.11.2012
Rep.139.693/54.760, trascritto a Genova il 29.11.2012 R.G.N.33. 884
R.P.N. 25.918, la spettabile "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXX s.r.l.", ora "XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX s.p.a.", comprava dalla
spettabile " Villa Carbone s.r.l.", con sede a Gorlago (BG) i beni oggetto della
presente relazione, oltre all'appartamento contraddistinto
catastalmente come segue: Genova, sez COR, foglio 77, mapp.1477. sub
73.
- Alla Spettabile " Villa Carbone s.r.l." quanto in oggetto era a sua volta
pervenuto per acquisto fattone dalla Spettabile " Immobiliare Gemma s.r.l." con sede in
Gorlago (BG), in forza di atto a rogito Notaio Piero Biglia di
Genova in data 19.9.2006 Rep.n.26.01/17.319, trascritto a Genova il
21.9.2006 R.G.N.45.749 R.P.N. 27.246, quale atto è stato integrato con

atto autenticato nelle firme dal Notaio Mario Greco di Rapallo, Rep. n.

6658/1045, trascritto a Genova l'11.8.2007 R.G.N. 36926 R.P.N. 20.537 fra le medesime parti.

- Alla Spettabile " Immobiliare Gemma s.r.l." quanto in oggetto era a sua volta pervenuto per acquisto fattone dal signor Giuseppe Pipino, nato a Craco (MT), il 4.03,1934, in forza di atto a rogito Notaio Gianluca Bozzo di Genova in data 15.2.2003 Rep.n.35.687, trascritto a Genova il 25.2.2003 R.G.N. 7403 R.P.N. 5058 ed in forza di atto a rogito stesso Notaio Bozzo di Genova, in data 15.02.2003 Rep. 35686, trascritto a Genova il 25.02.2003 R.G.N. 7402 R.P.N. 5057.
- Al signor Giuseppe Pipino predetto era a sua volta pervenuto per acquisto fattone dalla signora Maria Clotilde Carbone, nata a Genova il 5.12.1948, con atto a rogito Notaio Gianluca Bozzo di Genova, in data 25.01.2000 Rep. 30.139, trascritto a Genova il 16.02.2000 R.G.N. 4635 R.P.N. 3010, integrato con atto autenticato stesso Notaio Bozzo di Genova, in data 20.10.2010(?) Rep. 31599, trascritto a Genova il 03.11.2000 R.G.N. 30.933 R.P.N. 13366 fra le medesime parti.
- Alla signora Maria Clotilde Carbone quanto sopra descritto era pervenuto per titolo anteriore al ventennio e, precisamente, in forza di atto di donazione a rogito Notaio Carlo Emiliano Verde in data 29.10.1977.

* * * * *

B4 - lo stato di possesso del bene (Cfr. ALL.TO G- Contratto di Locazione)

Tutti gli immobili in esame sono oggetto di un Contratto di Locazione stipulato in data 10.12.2013, avente inizio in data 01.01.2014, registrato a Genova 1 il 09.01.2014 al N 321 serie 3; pertanto in data antecedente a quella

del pignoramento. Si precisa che non tutti i numeri interni trovano corrispondenza con le attuali numerazioni e che il contratto di locazione non riporta gli identificativi catastali; pertanto, la sottoscritta, ha esaminato la fattura relativa alla vendita emessa dalla spettabile Villa Carbone srl in liquidazione nei confronti della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX srl,, indicante nn interni e rispettivi sub, documento che non viene allegato alla presente e che, eventualmente, resta a disposizione presso lo studio della sottoscritta, documento da cui si evince che:

- l'appartamento indicato quale int.4 nel contratto di locazione, attualmente è il civ.16 senza n°.interno;
- I box n°4 e n°13, da numerazione contrattuale, in fattura sono l'int.22 e l'int.21, indistinti e, comunque, corrispondenti alla situazione attuale.

Si può quindi affermare che tutti gli appartamenti ed i box sono stati locati.

* * * * *

B.5- Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale,

gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico.

(Cfr. ALL.TO I- Atto di Asservimento dei box e Certificazione Notarile agli atti)

Si rimanda alla Relazione Notarile a firma del Notaio Alessandro Mari, agli atti,

per i diritti di servitù, diritto di passaggio pedonale e carrabile da via Cervetto e da Via Sandulli, diritto di servitù per reti fognarie e alle reti erogatori di servizi.

Inoltre, " Villa Carbone " è vincolata ai sensi della Legge n.364/1909, della Legge n.1089/39 artt.2 e3,del D.lgs. 490/99 e del D.Lgs 42/2004 **quale edificio di interesse storico artistico .**

- Insiste vincolo permanente di destinazione d' uso delle pertinenze del fabbricato ad uso abitativo, nonchè **vincolo di pertinenzialità dei box** nel rispetto dell' art. 36 delle N.d.A. del P.T.C.P.con atto rep.n.34.086/24.114 a rogito del Notaio Piero Biglia di Saronno in data 30.12 2010, registrato a Genova il 10.01.2011 al n.336 e trascritto l' 11.01.2011 ai nn. 700/478 e 701/479.

- I millesimi generali e le insolvenze rilevate nei confronti dell'Amministrazione, sono tratti dal documento All.to E, e già riportati nel paragrafo Stima degli'immobili, ed ammontano **per complessivi € 20.254,03**, Detti conteggi dovranno essere aggiornati per la ripartizione spese proprietario/inquilino.

- La sottoscritta riferisce che è in corso una causa circa i confini di proprietà dell'area su cui sorge l'autorimessa condominiale: R.G. 1066/2014, promossa dal sig. XXXX, difeso dall'avv. XXXXX.

* * * * *

B.6 - Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. (Cfr.

Certificazione Notarile agli atti)

A tutto il 02.06.2015 risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Genova il 21.9.2006 R.G.N 45.750 RPN.10.827, in favore di Banca Carige Spa con sede in Genova, per Euro 9.000.000 (nove milioni) a garanzia di mutuo di Euro 4.500.000 (quattromilionicinquecentomila) contratto dalla società Villa Carbone srl con atto in data 19.9.2006 Rep. n. 26022/17.320 Notaio Piero Biglia di Saronno, accollato per Euro 1.194.090,00

(Euro unmilionecentonovantaquattromilanovanta/00) dalla XXX XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX srl ora XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX spa, con il sopra
citato atto di acquisto a rogito Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo in data 22.11.2012
Rep.n.139.693/54.760, trascritto a Genova il 29.11.2012 RGN 33.884 RPN.

25.918.

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Genova in data 11.05.2012 RGN 13.864 RPN
1658 per la somma complessiva di Euro 24.000,00 (ventiquattromila/00) a favore
Saveri Ivo, nato a Genova il 13.9.1961 derivante da sentenza di condanna n.
203/2012 del Tribunale di Genova in data 10.02.2012, a carico del mappale
1477 sub.73;

Trascrizioni

- Verbale di **pignoramento Immobiliare** trascritto a Genova il 6. 6.2013 RGN.
16.573 RPN. 12114, in favore del signor Ivo Saveri, nato a Genova il 13.9.1961,
a carico del mappale 1477 sub.73;

- Verbale di **pignoramento Immobiliare** trascritto a Genova il 19.5.2015 RGN.
11.578 RPN 8856, in favore Banca Carige Spa.

* * * * *

B.7- Regolarità edilizia, urbanistica, dichiarazione di agibilità.

(Cfr. ALL.TO C- Planimetrie catastali; ALL.TO F- Stralci cartografici e Progettuali).

B.7.1 Regolarità edilizia.

Il perito sottoscritto ha svolto le ricerche presso l'Ufficio Visure del Settore
Edilizia Privata del Comune di Genova e presso l'Ufficio del Territorio -
Catasto dei Fabbricati al fine di verificare, per l'immobile in oggetto, la
conformità dello stato attuale del bene, in relazione alle risultanze catastali e
progettuali. Presso l'Edilizia Privata sono state reperite le pratiche edilizie

relative alla “ Ristrutturazione Villa Carbone e realizzazione di parcheggio pertinenziale interrato”, quali progetto num. 1532/2005 a cui segue permesso di costruire rilasciato dal Comune di Genova n. 590 in data 11.9.2006, concessione edilizia n. 743 in data 3.11.2006, variante al progetto di cui sopra n. 2114/07, fine lavori con variante num. 430 del 2011.

Le planimetrie catastali degli immobili risultano conformi allo stato dei luoghi.

Si può quindi affermare che suddetti immobili abbiano regolarità edilizia.

B.7.2 Urbanistica

Nel vigente Piano Urbanistico Comunale di Genova , P.U.C, , l'immobile in oggetto ricade in Ambito Territoriale Urbano AC- US-conservazione dell'impianto urbano storico, singolarmente individuato come elemento storico artistico ed emergenza esteticamente rilevante, inserito in un parco,giardino, verde strutturato;infatti risulta inserito in area AC- VU ambito di conservazione del verde urbano strutturato.

Nella tavola dei vincoli geomorfologici ed idraulici, vincoli imposti dai sovraordinati Piani di Bacino, Ambito 12-13, tangente al lato sud/ovest dell'edificio, viene indicata un'area di Frana Quiescente/Pg3a: rischio suscettibilità elevata.

Nella tavola della Zonizzazione geologica del PUC l'immobile ricade nelle zone C (aree con suscettibilità d'uso limitata) ed in zona D ((aree con suscettibilità d'uso limitata e/o condizionata all'adozione di cautele specifiche).

Per quanto riguarda il PTCP ricade in zona 53 D area PU: area urbana di conservazione.

B.7.3 Decreto di abitabilità

Attualmente l'edificio e l'autorimessa in oggetto non sono dotati del certificato di agibilità.

* * * * *

In risposta al punto C

"...Attestazione di Prestazione Energetica..."

Sono stati redatti gli Attestati di Prestazione Energetica relativi agli appartamenti.

(Cfr. All.ti H)

In risposta al punto D

"..Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se il bene risulti comodamente divisibile in natura,....."

Seppur non si tratti di proprietà indivisa, per l'asservimento dei box si ritiene utile proporre i seguenti lotti costituiti da un appartamento ed un box:

LOTTO 1) A) civ. n° 16 - Appartamento, sub 70	stimato	€ 114.000,00
E) snc - box int.7, sub 110	stimato	<u>€ 20.000,00</u>
		€ 134.000,00
LOTTO 2) B) civ. n°14- Appartamento int.8, sub 74	stimato	€ 125.000,00
F) snc - box int.8, sub 111	stimato	<u>€ 20.100,00</u>
		€ 145.100,00
LOTTO 3) C) civ. n°14- Appartamento int.13, sub 79	stimato	€ 111.000,00
I) snc - box int.22, sub 103	stimato	<u>€ 23.200,00</u>
		€ 134.200,00
LOTTO 4) D) civ. n°14 . Appartamento int.19, sub 86	stimato	€ 65.000,00
H) snc - box int.21, sub 124	stimato	<u>€ 22.750,00</u>
		€ 87.750,00

Resta il box riportato di seguito che, se l'asservimento non consente la vendita di due box ad un'unica unità immobiliare, si dovrà vendere esclusivamente a proprietari di appartamenti siti nel caseggiato e privi di box.

G) senza n° civico - box int.19, sub 122 stimato € 19.150,00

* * * * *

Rimanendo a disposizione per quant'altro occorra aggiungere o precisare.

Genova, 23 maggio 2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Antonella De Gaetano