

Dott. Arch. Giorgio Cordone
Consulente del Tribunale di Genova
Via Dante, 2/163 – Palazzo Borsa
16121 Genova
Tel. e Fax 010/59.34.64

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Paola Zampieri

ESECUZIONE R.E. n° 644/2015

Promossa da: BANCA CARIGE S.p.A.

(Avv. Fabrizio Borchì)

contro: XXX XXXXX XXXX XXXX

INDICE:

PREMESSE ED INCARICO

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Dati catastali

Confini

Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'edificio

VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

SITUAZIONE URBANISTICA

REGOLARITA' EDILIZIA

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIEVOLI

METODO DI STIMA

INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DEL PROCEDIMENTO

Dati catastali

Confini

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

Stato di occupazione

Stima dell'immobile

Prezzo Base d'Asta

CONCLUSIONI

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA di UFFICIO

1. GENERALITA' - QUESITO E GIURAMENTO

Il sottoscritto Dott. Arch. Giorgio CORDONE, con studio in Genova, in Via Dante, 2/163, ed iscritto all'ordine degli Architetti di Genova con il n° 1956, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Paola Zampieri ed ha prestato giuramento il giorno 23 novembre 2015.

L'Ill.mo G.E. ha posto allo scrivente il seguente quesito:

verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all' 567 c.p.c. segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei; provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali; faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

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 precedente, 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

02. una sommaria descrizione del bene;

03. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

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

Dovranno essere indicati:

le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni

gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

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

Dovranno essere indicati:

le iscrizioni ipotecarie

i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli .

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente Normativa.

Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia 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.

L'esperto dovrà:

sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore precedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

referire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

- formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

ed in evasione del pregiato incarico di cui sopra, a conclusione delle indagini svolte, provvede a rassegnare la sottoestesa relazione tecnico-estimativa.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Per lo svolgimento delle operazioni peritali e per il deposito della relazione è stato concesso proroga del termine per il deposito dell'elaborato peritale al 03.05.2016 relativamente alla prossima udienza fissata per il 05.05.2016.

Lo scrivente CTU comunicava in data 04.12.2015, tramite A/R, alla Società eseguita XXX XXXXX XXXX XXXX la data di sopralluogo per dare inizio alle operazioni peritali del procedimento in epigrafe.

A tale incontro nessuno si è presentato per conto dell'esecutata e conseguentemente non si è potuto effettuare il sopralluogo.

Lo scrivente CTU, sentito il custode, Società SO.VE.MO. srl, nella persona del Dott. Alessandro Ronco, concordava con lo stesso un ulteriore sopralluogo congiunto, atto a verificare, se possibile, lo stato dei luoghi, la tipologia e l'entità degli immobili oggetto del procedimento;

Durante tale sopralluogo si è provveduto solo in parte a verificare lo stato dei luoghi (solo delle parti comuni); veniva constatato che l'oggetto di stima consta di n° 50 unità immobiliari con destinazione a box (tutti attualmente chiusi).

Conseguentemente lo scrivente CTU comunicava nuovamente all'esecutato in data 18.01.2016, tramite A/R, la necessità di accesso ai luoghi (n° 50 unità immobiliari con destinazione a box - tutti attualmente chiusi)

Dalle prime indagini e/o verifiche effettuate dallo scrivente presso gli enti preposti (Agenzia del Territorio, Conservatoria registri immobiliari – Comune di Genova) gli immobili oggetto di stima risultano essere n. 50 U.I. a destinazione d'uso box, interni ad autorimessa con accesso e zone di manovra comune.

Il Comune di Genova ha dato accesso agli atti autorizzativi edilizi richiesti dal CTU solo alla data del 26.01.2016.

Conseguentemente, in accordo con la SO.VE.MO. srl, si procederà ad effettuare una ricognizione dei luoghi atta ad affiggere cartelli informativi sugli immobili oggetto del procedimento, al fine di sensibilizzare gli eventuali locatari degli stessi per facilitare l'accesso dello scrivente CTU.

In data **02 marzo 2016 alle ore 15.00** lo scrivente si presentava presso le unità immobiliari oggetto di stima; al sopralluogo risultavano presenti il Geom. Marzini Marcello per la Società XXX XXXXX XXXX XXXX (esecutata), il Dott. Alessandro Ronco, custode per la Società SO.VE.MO Srl, lo scrivente CTU Arch. Giorgio Cordone e la propria collaboratrice Arch. Nicoletta Stagnaro.

In tale data il CTU ha potuto, in merito ai beni oggetto di stima, rilevare dati, scattare documentazione fotografica ed effettuare le misurazioni del caso relativamente allo stato attuale degli immobili stessi, ad eccezione dei boxes n. 22 – 23 (mancanza delle chiavi di accesso) e dei boxes n. 3 – 17 – 43 – 88 (locati).

In conseguenza di cio' lo scrivente CTU ha provveduto a contattare i locatari dei boxes n. 3 – 17 – 43 – 88, al fine di poter avere accesso agli stessi.

In data **22 marzo 2016 alle ore 15.00** lo scrivente si presentava presso le unità immobiliari oggetto di stima; al sopralluogo risultavano presenti i conduttori dei seguenti locali:

Box n. 17 Sig. Siracusa Simone

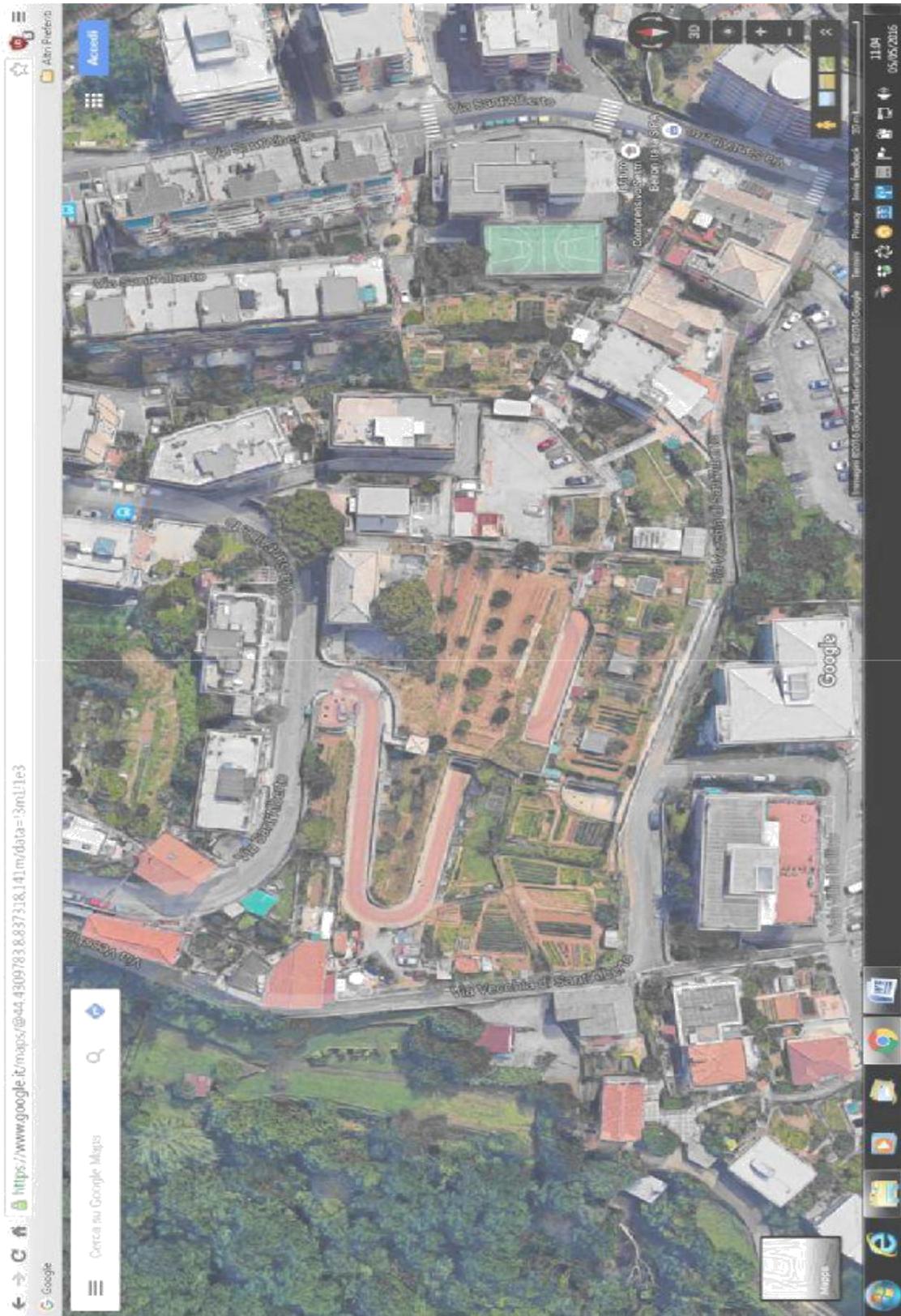
Box n. 43 Sig. Traverso Ivan

Box n. 3 Sig. Alfieri Bruno Box

n. 88 Sig. Siciliano Valerio

In tale data il CTU ha potuto, in merito ai beni oggetto di stima, rilevare dati, scattare documentazione fotografica ed effettuare le misurazioni del caso relativamente allo stato attuale degli immobili stessi, nonche' richiedere copia del contratto di affitto tra le parti.

In data **02 maggio 2016 alle ore 10.00**, il Dott. Alessandro Ronco, custode per la Società SO.VE.MO Srl, lo scrivente CTU Arch. Giorgio Cordone e la propria collaboratrice Arch. Nicoletta Stagnaro, provvedevano ad accedere forzatamente ai box n. 22 e n. 23 per consentire allo scrivente di completare la perizia di stima, previa richiesta del Custode al G.E. Dott.ssa Paola Zampieri, che accordava l'accesso forzoso.



INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Dati catastali

Le unità sono censite presso l’Agenzia del Territorio di
Genova Catasto fabbricati – con le seguenti annotazioni
tecniche: Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 1 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 2 cat. C/6 cl. 4 rend. € 152,04

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 3 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 7 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 11 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 12 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 13 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 14 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 17 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 18 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 22 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 23 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 25 cat. C/6 cl. 4 rend. € 152,04

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 26 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 29 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 30 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 35 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 36 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 37 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54
Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 38 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54
Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 39 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54
Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 41 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54
Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 42 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54
Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 43 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54
Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 44 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54
Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 62 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54
Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 70 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54
Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 71 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54
Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 72 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54
Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 73 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54
Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 74 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54
Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 75 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54
Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 77 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54
Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 79 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54
Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 80 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54
Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 83 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54
Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 84 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54
Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 85 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54
Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 86 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54
Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 87 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54
Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 88 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54
Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 89 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 90 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 91 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 92 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 95 cat. C/6 cl. 4 rend. € 294,59

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 98 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 99 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 100 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 101 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

In capo a Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Genova P.IVA 95013360102 (proprietà per l'area) – XXX XXXXX XXXX
XXXX P.IVA 01681120992 (proprietà superficiaria).

Confini

Il complesso immobiliare dell'Autorimessa di via Sant'Alberto civ.

250 R in Genova, confina:

nord: Via Sant' Alberto

sud: Via Vecchia sant'Alberto

est: altra proprietà – mappale 2420 NCT **ovest:**

altra proprietà – mappale 2419 NCT

Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'edificio

Il complesso immobiliare relativo all'Autorimessa contenente gli immobili (box) oggetto della presente Perizia è situato nel Comune di Genova, nella delegazione di Sestri Ponente, raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici (linea di trasporto suburbana).

Il fabbricato è costituito da un corpo di fabbrica di forma regolare, che si sviluppa per 4 piani interrati, ad uso autorimessa e/o box, nonché relative zone e/o corsie di marcia e manovra.

Il corpo di fabbrica presenta una tipologia costruttiva con struttura portante in cemento armato e divisori interni in blocchetti di cemento, con le seguenti caratteristiche e finiture:

i prospetti finiti con intonaco civile e rivestimento in materiale lapideo

accessi carrabili e pedonali con cancelli automatizzati.

n. 2 ascensori ad uso condominiale

impianto idrico e di illuminazione nelle zone ad uso comune.

L'aspetto generale del complesso è di tipo medio/alto con finiture di pregio nelle parti comuni (vedasi documentazione fotografica).



Cancello automatizzato di ingresso da Via S. Alberto

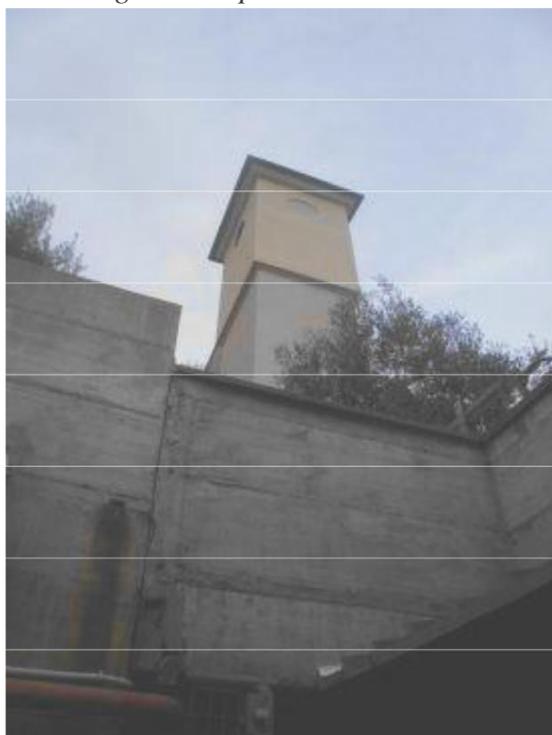


Rampa di accesso al piano 1° interrato





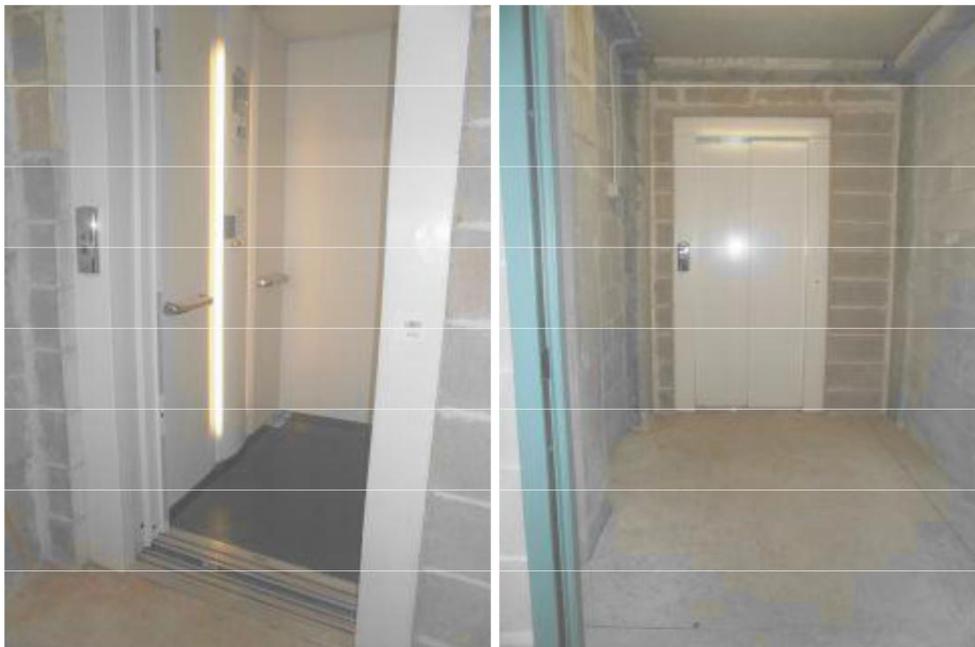
Ingresso al piano 1° interrato



Torretta ascensore a servizio piani 1° e 2° interrati



Ascensore a servizio piani 1° e 2° interrati



Ascensore a servizio piani 3° e 4° interrati



Rampa di accesso piano 2° interrato





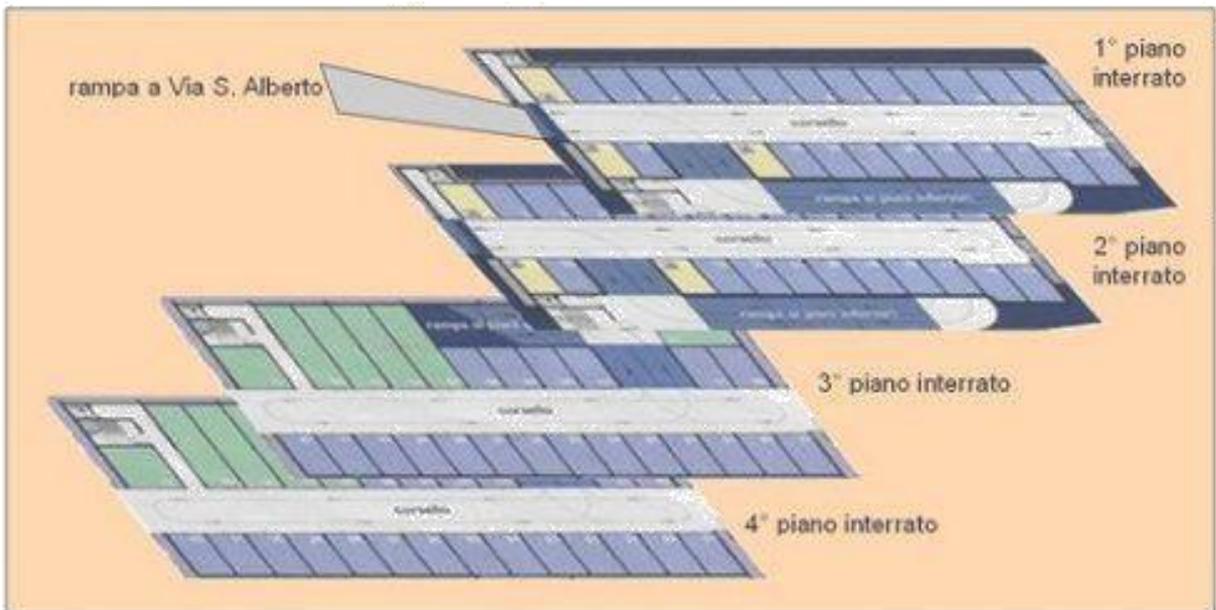
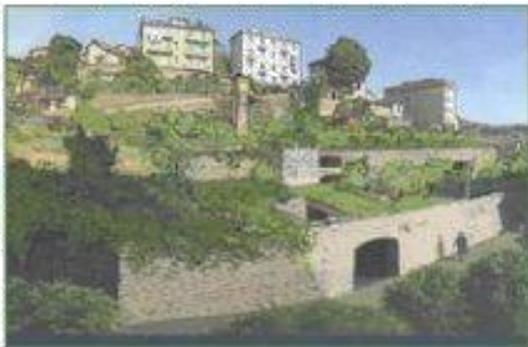
Ingresso carrabile e pedonale al piano 3° interrato da Via Vecchia S. Alberto





Corsie e aree di manovra ai piani 3° e 4° interrati





I beni oggetti di stima risultano essere n. 50 boxes

con caratteristiche interne di normale fattura e finiture standard
relativamente alla specifica destinazione d'uso.

I boxes hanno altezza interna pari a mt. 2.42, sono composti da un
solo locale di forma regolare.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante
metallica con relativa serratura
- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale
- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e
intradosso solaio in c.a. a vista;
- generali : i boxes sono dotati di impianto di illuminazione
interna.



VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Lo scrivente ha effettuato una ricerca, utilizzando il portale internet della **Sovrintendenza per i Beni Architettonici e per il passaggio della Liguria** (www.sbapge.liguria.beniculturali.it), nella specifica sezione dedicata all'elenco degli immobili vincolati, al fine di verificare l'esistenza di vincoli relativi al D. Lgs. 42 del 22.01.2004 in merito all'immobile oggetto di stima, da ciò, l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione non risulta sottoposta alle disposizioni di tutela citate nel Decreto Legislativo di cui sopra.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato ricade nella zona AC-VU-1 – Ambito di conservazione del verde urbano strutturato del PUC 2015 del Comune di Genova le cui funzioni ammesse principali sono: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, uffici, servizi privati; le funzioni complementari risultano essere: connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse bingo e parcheggi pertinenziali.

REGOLARITA' EDILIZIA

Lo scrivente CTU presentava in data **15 febbraio 2016**, richiesta all'*Ufficio Tecnico del Comune di Genova* in relazione al "*decreto di abitabilità*".

Nella stessa data l'Ufficio sopraccitato rilasciava comunicazione scritta, attestante che agli atti dell'Ufficio di competenza risulta depositato il Decreto di abitabilità n. 53 del 07/03/2011.

Si provvedeva alle visure del caso:

presso l'Agenzia del Territorio di Genova, Sezione Catasto Fabbricati onde reperire le planimetrie ed i certificati catastali degli immobili oggetto del procedimento;

presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova per esperire le visure atte alla verifica della posizione urbanistica degli immobili ed estrarre copia del progetto e delle Autorizzazioni afferenti gli stessi.

A seguito delle ricerche effettuate dal Tecnico competente del Comune di Genova si è rilevato che, presso gli stessi Uffici, risulta depositato il progetto originario (Prog. 664/06 e successive varianti).

Lo scrivente, dopo aver svolto sui beni oggetto di stima tutte le indagini tecniche necessarie durante le operazioni peritali e dopo aver effettuato le opportune ricerche di cui sopra, dichiara che gli immobili oggetto di stima risultano CONFORMI sia alla planimetria catastale che al titolo abilitativo edilizio del manufatto.

Tutta la documentazione sopraccitata, unita alle risposte ricevute dagli Enti competenti, risulta allegata alla presente Perizia.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIEVOLI

Dal 14.02.1979 ad oggi risultano le seguenti formalità per iscrizioni e trascrizioni, relativamente all'immobile oggetto di stima:

Trascrizioni:

In data 23.12.2010 nota di trascrizione

n° Reg. Part. 28203

derivante costituzione diritti reali a titolo gratuito (Notaio Dott. Riso Luigi Francesco) a favore di XXX XXXXX XXXX XXXX contro Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero della Diocesi di Genova

In data 03.08.2015 nota di trascrizione

n° Reg. Part. 15250

derivante da atto esecutivo – “verbale pignoramento immobili” a favore di Banca Carige S.p.A. contro XXX XXXXX XXXX XXXX.

In data 12.08.2015 nota di trascrizione

n° Reg. Part. 16496

derivante da atto giudiziario – “sentenza dichiarativa di fallimento” a favore di Massa dei creditori del fallimento XXX XXXXX XXXX XXXX in liquidazione contro XXX XXXXX XXXX XXXX in liquidazione.

Iscrizioni:

A) In data 01.07.2008 nota di iscrizione

n° Reg. Part. 4789

derivante da ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo condizionato) a favore di Banca Carige S.p.A. contro XXX XXXXX XXXX XXXX.

In data 10.01.2014 nota di iscrizione

n° Reg. Part. 37

derivante da ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo) a favore di Cemedile srl contro XXX XXXXX XXXX XXXX.

METODO DI STIMA

La stima degli immobili verrà effettuata a *valore venale*, tenendo conto dell'ubicazione, della destinazione, dello stato di conservazione e manutenzione, oltre alla vetustà ed allo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato in cui sono ubicati.

L'analisi dei valori di mercato nella zona, riferita al metro quadrato, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dei singoli immobili considerati liberi.

Valore Venale (Metodo Sintetico Comparativo)

Per quanto riguarda la stima dei singoli immobili si procede alla determinazione del più probabile valore venale del bene al fine di definire il prezzo base di incanto dello stesso.

In merito alla zona dove è ubicato l'immobile ed in merito alle condizioni generali dello stesso, **lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno attribuire al manufatto un prezzo unitario pari a €/mq 1.950,00.**

La stima viene compiuta con metodo sintetico comparativo, in base al parametro del metro quadrato di superficie netta.

Nel determinare il valore dell'immobile il sottoscritto si è basato sugli importi presenti nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" leggibile sul sito internet dell'Agenzia del Territorio facendo specifico riferimento al Comune di Genova ed alla delegazione dove è ubicato l'immobile oggetto di stima.

Il prezzo base d'asta verrà infine determinato moltiplicando il valore, calcolato precedentemente, per un coefficiente riduttivo che tenga conto delle difficoltà di vendita all'asta e del tipo di pagamento a breve termine.

Il prezzo posto a base d'asta è da assumersi a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui effettivamente questi si trova, ben noto e gradito alle parti acquirenti con stato urbanistico, catastale e occupazionale, come da indicazioni contenute nella presente relazione e suoi allegati.

INDIVIDUAZIONE BENI (BOX)

OGGETTO DEL PROCEDIMENTO

Si viene di seguito ad indicare per ogni unità immobiliare (BOX) oggetto del procedimento i seguenti dati.

Dati catastali

Confini

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

Stato di occupazione

Stima dell'immobile

Prezzo base d'asta

BOX n. 1

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 1 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 1

di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

nord: ascensore condominiale

sud: corsia di marcia / manovra

est: box n. 2

ovest: corridoio pedonale di accesso all'ascensore condominiale

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 1 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano primo interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura
- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;

- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 1	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 1 :	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

· € 31.200,00 x 0,80 = € 24.960,00

Arrotondando diconsi: **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

BOX n. 2

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 2 cat. C/6 cl. 4 rend. € 152,04

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 2

di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

nord: intercapedine condominiale

sud: corsia di marcia / manovra

est: box n. 3

ovest: box n. 1

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 2 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano primo interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura

- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;
- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 2	mq	17.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 17,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	33.150,00
Totale valore venale box n. 2 :	€	33.150,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

· € 33.150,00 x 0,80 = € 26.520,00

Arrotondando diconsi: **€ 26.500,00 (Euro ventisemilacinquecento/00)**

BOX n. 3

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 3 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 3

di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

nord: intercapedine condominiale

sud: corsia di marcia / manovra

est: box n. 4

ovest: box n. 2

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 3 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano primo interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura

- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;
- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere occupato dal Sig. XXXX XXX in qualità di locatario; in occasione del sopralluogo peritale lo stesso ha prodotto copia del Contratto di Locazione, nonché Contratto Preliminare di Compravendita stipulato con la Società XXX XXXXX XXXX XXXX.

(vedasi allegato 6.a)

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 3	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 3 :	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo del 30% visto lo stato di occupazione dell'immobile .

Si otterrà pertanto:

· € 31.200,00 x 0,70 = € 21.840,00

Arrotondando diconsi: **€ 22.000,00 (Euro ventiduemila/00)**

BOX n. 7

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 7 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 7

di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

nord: intercapedine condominiale

sud: corsia di marcia / manovra

est: box n. 8

ovest: box n. 6

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 7 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano primo interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura

- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;
- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 7	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 7 :	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

· € 31.200,00 x 0,80 = € 24.960,00

Arrotondando diconsi: **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

BOX n. 11

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 11 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 11

di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

nord: intercapedine condominiale

sud: corsia di marcia / manovra

est: box n. 12

ovest: box n. 10

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 11 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano primo interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura

- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;

- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 11	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 11 :	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

· € 31.200,00 x 0,80 = € 24.960,00

Arrotondando diconsi: **€. 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

BOX n. 12

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 12 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 12

di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

nord: intercapedine condominiale

sud: corsia di marcia / manovra

est: box n. 13

ovest: box n. 11

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 12 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano primo interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura

- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;

- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 12	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 12 :	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

· € 31.200,00 x 0,80 = € 24.960,00

Arrotondando diconsi: **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

BOX n. 13

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 13 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 13

di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

nord: intercapedine condominiale

sud: corsia di marcia / manovra

est: box n. 14

ovest: box n. 12

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 13 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano primo interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura

- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;

- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 13	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 13 :	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

$$\cdot \quad € 31.200,00 \times 0,80 = € 24.960,00$$

Arrotondando diconsi: **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

BOX n. 14

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 14 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 14 di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

nord: intercapedine condominiale

sud: corsia di marcia / manovra

est: intercapedine condominiale

ovest: box n. 13

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 14 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano primo interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura

- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;

- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 14	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 14 :	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

· € 31.200,00 x 0,80 = € 24.960,00

Arrotondando diconsi: **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

BOX n. 17

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 17 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 17

di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

nord: corsia di marcia / manovra

sud: rampa di marcia

est: box n. 16

ovest: box n. 18

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 17 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano primo interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura

- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;
- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere occupato dal Sig. XXXXX
XXXXX in qualità di locatario; in occasione del sopralluogo peritale lo stesso
ha prodotto copia del Contratto di Locazione stipulato con la Società
XXX XXXXX XXXX XXXX. (vedasi allegato 6.b)

**Tale contratto risulta essere stato stipulato relativamente al box n. 44
(piano -2). Tale cambio di box risulta essere giustificato, secondo quanto
concordato tra il locatore (XXX XXXXX XXXX XXXX) ed il locatario
(Siracusa), da problematiche di infiltrazioni inerenti il box n. 44.**

**Ad oggi il box n. 17 si ritiene comunque occupato e conseguentemente
valutato secondo il suo stato attuale.**

9.5 Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 17	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 17 :	€	31.200,00

Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo del 30% visto lo stato di occupazione dell'immobile .

Si otterrà pertanto:

$$\cdot \quad \text{€ } 31.200,00 \times 0,70 = \text{€ } 21.840,00$$

Arrotondando diconsi: **€. 22.000,00 (Euro ventiduemila/00)**

BOX n. 18

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 18 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 18 di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

nord: corsia di marcia / manovra

sud: rampa di marcia

est: box n. 17

ovest: box n. 19

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 18 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano primo interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica con relativa serratura
- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;

- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 18	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 18 :	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

· € 31.200,00 x 0,80 = € 24.960,00

Arrotondando diconsi: **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

BOX n. 22

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 22 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 22

di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

nord: corsia di marcia / manovra

sud: rampa di marcia

est: box n. 21

ovest: box n. 23

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 22 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano primo interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura

- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;
- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero; in occasione del sopralluogo 02.03.2016 il Geom. Marzini ha dichiarato che la Società Sant'Alberto Park srl (esecutata) ha stipulato Contratto Preliminare di Compravendita con la Società Elettroimpianti srl, senza però fornirne copia allo scrivente. Ad oggi non risulta essere stato stipulato rogito notarile di trasferimento dell'immobile.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 22	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n.22 :	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

$$· \quad € 31.200,00 \times 0,80 = € 24.960,00$$

Arrotondando diconsi: **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

BOX n. 23

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 23 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 23

di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

nord: corsia di marcia / manovra

sud: rampa di marcia

est: box n. 22

ovest: box n. 24

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 23 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano primo interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura
- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;
- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero; in occasione del sopralluogo 02.03.2016 il Geom. Marzini ha dichiarato che la Società Sant'Alberto Park srl (esecutata) ha stipulato Contratto Preliminare di Compravendita con la Società Elettroimpianti srl, senza però fornirne copia allo scrivente. Ad oggi non risulta essere stato stipulato rogito notarile di trasferimento dell'immobile.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 23	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 23 :	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

$$· \quad € 31.200,00 \times 0,80 = € 24.960,00$$

Arrotondando diconsi: **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

BOX n. 25

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 25 cat. C/6 cl. 4 rend. € 152,04

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 25

di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

nord: corsia di marcia / manovra

sud: sub. 102 (altra proprietà)

est: corsia di marcia / manovra

ovest: box n. 26

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 25 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano primo interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura
- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;
- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 25	mq	17.50
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 17,50 x €/mq. 1.950,00 =	€	34.125,00
Totale valore venale box n. 25 :	€	34.125,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

$$\cdot \quad € 34.125,00 \times 0,80 = € 27.300,00$$

Arrotondando diconsi: **€ 27.000,00 (Euro ventisettemila/00)**

BOX n. 26

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 26 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 26 di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

nord: corsia di marcia / manovra

sud: sub. 102 (altra proprietà) – locali tecnici condominiali

est: box n. 25

ovest: intercapedine condominiale

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 26 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano primo interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura

- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;
- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 26	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 26 :	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

· € 31.200,00 x 0,80 = € 24.960,00

Arrotondando diconsi: **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

BOX n. 29

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 29 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 29 di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

nord: intercapedine condominiale

sud: corsia di marcia / manovra

est: intercapedine condominiale

ovest: box n. 30

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 29 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano secondo interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura

- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;

- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 29	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 29:	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

· € 31.200,00 x 0,80 = € 24.960,00

Arrotondando diconsi: **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

BOX n. 30

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 30 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 30 di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

nord: intercapedine condominiale

sud: corsia di marcia / manovra

est: box n. 29

ovest: box n. 31

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 30 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano secondo interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura

- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;
- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 30	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 30:	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

· € 31.200,00 x 0,80 = € 24.960,00

Arrotondando diconsi: **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

BOX n. 35

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 35 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 35 di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

nord: intercapedine condominiale

sud: corsia di marcia / manovra

est: box n. 34

ovest: box n. 36

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 35 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano secondo interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura

- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;

- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 35	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 35:	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

$$\cdot \quad \text{€ } 31.200,00 \times 0,80 = \text{€ } 24.960,00$$

Arrotondando diconsi: **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

BOX n. 36

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 36 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 36 di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

nord: intercapedine condominiale

sud: corsia di marcia / manovra

est: box n. 35

ovest: box n. 37

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 36 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano secondo interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura

- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;

- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 36	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 36:	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

· € 31.200,00 x 0,80 = € 24.960,00

Arrotondando diconsi: **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

BOX n. 37

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 37 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 37

di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

nord: intercapedine condominiale

sud: corsia di marcia / manovra

est: box n. 36

ovest: box n. 38

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 37 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano secondo interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura

- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;
- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 37	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 37:	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

· € 31.200,00 x 0,80 = € 24.960,00

Arrotondando diconsi: **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

BOX n. 38

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 38 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 38

di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

nord: intercapedine condominiale

sud: corsia di marcia / manovra

est: box n. 37

ovest: box n. 39

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 38 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano secondo interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura

- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;

- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 38	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 38:	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

· € 31.200,00 x 0,80 = € 24.960,00

Arrotondando diconsi: **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

BOX n. 39

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 39 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 39 di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

nord: intercapedine condominiale

sud: corsia di marcia / manovra

est: box n. 38

ovest: box n. 40

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 39 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano secondo interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura

- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;
- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 39	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 39:	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

· € 31.200,00 x 0,80 = € 24.960,00

Arrotondando diconsi: **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

BOX n. 41

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 41 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 41 di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

nord: intercapedine condominiale

sud: corsia di marcia / manovra

est: box n. 40

ovest: box n. 52

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 41 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano secondo interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura

- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;

- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 41	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 41:	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

$$\cdot \quad \text{€ } 31.200,00 \times 0,80 = \text{€ } 24.960,00$$

Arrotondando diconsi: **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

BOX n. 42

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 42 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 42 di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

nord: intercapedine condominiale

sud: corsia di marcia / manovra

est: box n. 41

ovest: corridoio di accesso all'ascensore condominiale

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 42 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano secondo interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura

- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;

- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 42	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 42:	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

· € 31.200,00 x 0,80 = € 24.960,00

Arrotondando diconsi: **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

BOX n. 43

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 43 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 43

di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

nord: corsia di marcia / manovra

sud: locali tecnici condominiali

est: box n. 44

ovest: intercapedine condominiale

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 43 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano secondo interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura

- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;

- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere occupato dal Sig. XXXXX
XXX in qualità di locatario; in occasione del sopralluogo peritale lo stesso ha
prodotto copia del Contratto di Locazione stipulato con la Società
XXX XXXXX XXXX XXXX. (vedasi allegato 6.c)

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 43	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 43 :	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo del 30% visto lo stato di occupazione dell'immobile .

Si otterrà pertanto:

$$\cdot \quad € 31.200,00 \times 0,70 = € 21.840,00$$

Arrotondando diconsi: **€ 22.000,00 (Euro ventiduemila/00)**

BOX n. 44

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 44 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 44 di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

- nord:** corsia di marcia / manovra
sud: locali tecnici condominiali
est: corsia di marcia condominiale
ovest: box n. 43

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 44 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano secondo interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica con relativa serratura
- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;

- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Ad oggi su tale immobile risulta stipulato Contratto di Locazione tra il locatore (XXX XXXXX XXXX XXXX) ed il locatario (XXXXXX).

Il locatario ad oggi occupa il box n. 17 (piano -1).

Tale cambio di box risulta essere giustificato, secondo quanto concordato tra il locatore (XXX XXXXX XXXX XXXX) ed il locatario (XXXXXX), da problematiche di infiltrazioni inerenti il box n. 44.

Ad oggi il box n. 44 si ritiene comunque libero e conseguentemente valutato secondo il suo stato attuale.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 44	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 44:	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

· $€ 31.200,00 \times 0,80 = € 24.960,00$

Arrotondando diconsi: **€. 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

BOX n. 62

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 62 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 62

di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

nord: corsia di marcia / manovra

sud: intercapedine condominiale

est: box n. 61

ovest: box n. 63

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 62 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano terzo interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura
- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;
- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 62	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 62:	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

· € 31.200,00 x 0,80 = € 24.960,00

Arrotondando diconsi: **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

BOX n. 70

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 70 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 70 di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

- nord:** rampa di marcia
sud: corsia di marcia / manovra
est: box n. 71
ovest: corsia di marcia

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 70 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano terzo interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica con relativa serratura
- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;
- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 70	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 70:	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

· € 31.200,00 x 0,80 = € 24.960,00

Arrotondando diconsi: **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

BOX n. 71

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 71 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 71

di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

- nord:** rampa di marcia
sud: corsia di marcia / manovra
est: box n. 72
ovest: box n. 70

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 71 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano terzo interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura
- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;
- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 71	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 71:	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

· € 31.200,00 x 0,80 = € 24.960,00

Arrotondando diconsi: **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

BOX n. 72

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 72 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 72 di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

- nord:** rampa di marcia
sud: corsia di marcia / manovra
est: box n. 73
ovest: box n. 71

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 72 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano terzo interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica con relativa serratura
- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;
- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 72	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 72:	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

· € 31.200,00 x 0,80 = € 24.960,00

Arrotondando diconsi: **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

BOX n. 73

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 73 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 73

di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

nord: rampa di marcia

sud: corsia di marcia / manovra

est: box n. 74

ovest: box n. 72

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 73 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano terzo interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura

- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;
- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 73	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 73:	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

· € 31.200,00 x 0,80 = € 24.960,00

Arrotondando diconsi: **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

BOX n. 74

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 74 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 74 di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

- nord:** rampa di marcia
sud: corsia di marcia / manovra
est: box n. 75
ovest: box n. 73

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 74 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano terzo interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica con relativa serratura
- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;
- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 74	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 74:	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

· € 31.200,00 x 0,80 = € 24.960,00

Arrotondando diconsi: **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

BOX n. 75

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 75 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 75 di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

- nord:** rampa di marcia
sud: corsia di marcia / manovra
est: corsia di marcia
ovest: box n. 74

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 75 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano terzo interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica con relativa serratura
- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;
- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 75	mq	16.50
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,50 x €/mq. 1.950,00 =	€	32.175,00
Totale valore venale box n. 75 :	€	32.175,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

· € 32.175,00 x 0,80 = € 25.740,00

Arrotondando diconsi: **€ 26.000,00 (Euro ventiseimila/00)**

BOX n. 77

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 77 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 77

di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

nord: box n. 76

sud: corsia di marcia / manovra

est: box n. 78

ovest: corsia di marcia

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 77 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano quarto interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura

- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;

- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 77	mq	16.50
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,50 x €/mq. 1.950,00 =	€	32.175,00
Totale valore venale box n. 77 :	€	32.175,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

$$\cdot \quad € 32.175,00 \times 0,80 = € 25.740,00$$

Arrotondando diconsi: **€ 26.000,00 (Euro ventiseimila/00)**

BOX n. 79

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 79 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 79

di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

- nord:** corsia di marcia / manovra
sud: intercapedine condominiale
est: corridoio condominiale uscita pedonale
ovest: box n. 80

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 79 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano quarto interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura
- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;

- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 79	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 79 :	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

· € 31.200,00 x 0,80 = € 24.960,00

Arrotondando diconsi: **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

BOX n. 80

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 80 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 80 di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

nord: corsia di marcia / manovra

sud: intercapedine condominiale

est: box n. 79

ovest: box n. 81

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 80 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano quarto interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura

- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;
- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 80	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 80 :	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

· € 31.200,00 x 0,80 = € 24.960,00

Arrotondando diconsi: **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

BOX n. 83

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 83 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 83

di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

- nord:** corsia di marcia / manovra
sud: cavedio di ventilazione condominiale
est: box n. 82
ovest: box n. 84

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 83 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano quarto interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica con relativa serratura e griglia di aerazione; griglia di aerazione metallica installata sulla parete di fondo del locale.
- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;

- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

9.5 Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 83	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 83 :	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 30% visto che il locale la parete di fondo con griglia di aerazione per la ventilazione del retrostante cavedio e serramento basculante di chiusura con griglia di aerazione, lo stesso risulta non isolato e maggiormente a rischio di immissione di polveri e/o correnti d'aria.

Si otterrà pertanto:

$$€ 31.200,00 \times 0,70 = € 21.840,00$$

Arrotondando diconsi: **€ 22.000,00 (Euro ventiduemila/00)**

BOX n. 84

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 84 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 84 di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

- nord:** corsia di marcia / manovra
sud: cavedio di ventilazione condominiale
est: box n. 83
ovest: box n. 85

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 84 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano quarto interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica con relativa serratura e griglia di aerazione; griglia di aerazione metallica installata sulla parete di fondo del locale.

- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale
- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;
- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 84	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 84 :	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 30% visto che il locale la parete di fondo con griglia di aerazione per la ventilazione del retrostante cavedio e serramento basculante di chiusura con griglia di aerazione, lo stesso risulta non isolato e maggiormente a rischio di immissione di polveri e/o correnti d'aria.

Si otterrà pertanto:

· € 31.200,00 x 0,70 = € 21.840,00

Arrotondando diconsi: **€ 22.000,00 (Euro ventiduemila/00)**

BOX n. 85

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 85 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 85 di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

- nord:** corsia di marcia / manovra
sud: cavedio di ventilazione condominiale
est: box n. 84
ovest: box n. 86

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 85 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano quarto interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica con relativa serratura e griglia di aerazione; griglia di aerazione metallica installata sulla parete di fondo del locale.

- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale
- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;
- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 85	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 85 :	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 30% visto che il locale la parete di fondo con griglia di aerazione per la ventilazione del retrostante cavedio e serramento basculante di chiusura con griglia di aerazione, lo stesso risulta non isolato e maggiormente a rischio di immissione di polveri e/o correnti d'aria.

Si otterrà pertanto:

· € 31.200,00 x 0,70 = € 21.840,00

Arrotondando diconsi: **€ 22.000,00 (Euro ventiduemila/00)**

BOX n. 86

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 86 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 86 di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

- nord:** corsia di marcia / manovra
sud: cavedio di ventilazione condominiale
est: box n. 85
ovest: box n. 87

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 86 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano quarto interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica con relativa serratura e griglia di aerazione; griglia di aerazione metallica installata sulla parete di fondo del locale.

- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale
- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;
- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 86	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 86 :	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 30% visto che il locale la parete di fondo con griglia di aerazione per la ventilazione del retrostante cavedio e serramento basculante di chiusura con griglia di aerazione, lo stesso risulta non isolato e maggiormente a rischio di immissione di polveri e/o correnti d'aria.

Si otterrà pertanto:

· € 31.200,00 x 0,70 = € 21.840,00

Arrotondando diconsi: **€. 22.000,00 (Euro ventiduemila/00)**

BOX n. 87

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 87 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 87

di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

nord: corsia di marcia / manovra

sud: intercapedine condominiale

est: box n. 86

ovest: box n. 88

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 87 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano quarto interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura
- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;
- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 87	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 87 :	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

· € 31.200,00 x 0,80 = € 24.960,00

Arrotondando diconsi: **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

BOX n. 88

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 88 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 88

di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

nord: corsia di marcia / manovra

sud: intercapedine condominiale

est: box n. 87

ovest: box n. 89

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 88 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano quarto interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura

- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;
- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere occupato dal Sig. XXX XXXX in qualità di locatario; in occasione del sopralluogo peritale lo stesso ha prodotto copia del Contratto di Locazione stipulato con la Società XXX XXXXX XXXX XXXX. (vedasi allegato 6.d)

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 88	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 88 :	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo del 30% visto lo stato di occupazione dell'immobile .

Si otterrà pertanto:

$$\cdot \quad € 31.200,00 \times 0,70 = € 21.840,00$$

Arrotondando diconsi: **€ 22.000,00 (Euro ventiduemila/00)**

BOX n. 89

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 89 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 89

di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

nord: corsia di marcia / manovra

sud: intercapedine condominiale

est: box n. 88

ovest: box n. 90

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 89 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano quarto interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura

- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;

- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 89	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 89 :	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

$$\cdot \quad \text{€ } 31.200,00 \times 0,80 = \text{€ } 24.960,00$$

Arrotondando diconsi: **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

BOX n. 90

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 90 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 90 di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

nord: corsia di marcia / manovra

sud: intercapedine condominiale

est: box n. 89

ovest: box n. 91

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 90 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano quarto interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura

- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;
- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 90	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 90 :	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

· € 31.200,00 x 0,80 = € 24.960,00

Arrotondando diconsi: **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

BOX n. 91

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 91 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 91 di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

nord: corsia di marcia / manovra

sud: intercapedine condominiale

est: box n. 90

ovest: box n. 92

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 91 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano quarto interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura

- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;
- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 91	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 91 :	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

· € 31.200,00 x 0,80 = € 24.960,00

Arrotondando diconsi: **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

BOX n. 92

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 92 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 92

di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

nord: corsia di marcia / manovra

sud: intercapedine condominiale

est: box n. 91

ovest: intercapedine condominiale

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 92 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano quarto interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura

- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;
- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 92	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 92 :	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

$$\cdot \quad \text{€ } 31.200,00 \times 0,80 = \text{€ } 24.960,00$$

Arrotondando diconsi: **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

BOX n. 95

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 95 cat. C/6 cl. 4 rend. € 294,59

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 95 di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

nord: intercapedine condominiale

sud: corsia di marcia / manovra

est: box n. 96

ovest: box n. 94

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 95 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano quarto interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura

- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;

- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 95	mq	32.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 32,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	62.400,00
Totale valore venale box n. 95 :	€	62.400,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 35% visto:

la presumibile minore richiesta di mercato;

la mancata autonomia di manovra dei singoli mezzi posizionati su

un'unica fila (non

affiancati). Si otterrà pertanto:

· € 62.400,00 x 0,65 = € 40.560,00

Arrotondando diconsi: **€. 40.000,00 (Euro quarantamila/00)**

BOX n. 98

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 98 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 98 di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

- nord:** rampa di marcia
sud: intercapedine condominiale
est: box n. 99
ovest: box n. 97

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 98 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano quarto interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica con relativa serratura
- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;
- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 98	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 98 :	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

· € 31.200,00 x 0,80 = € 24.960,00

Arrotondando diconsi: **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

BOX n. 99

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 99 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 99 di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

- nord:** rampa di marcia
sud: intercapedine condominiale
est: box n. 100
ovest: box n. 98

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 99 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano quarto interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica con relativa serratura
- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;
- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 99	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 99 :	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

· € 31.200,00 x 0,80 = € 24.960,00

Arrotondando diconsi: **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

BOX n. 100

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 100 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 100 di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

- nord:** rampa di marcia
sud: intercapedine condominiale
est: box n. 101
ovest: box n. 99

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 100 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano quarto interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica con relativa serratura
- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;

- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 100	mq	16.00
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.950,00 =	€	31.200,00
Totale valore venale box n. 100 :	€	31.200,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

· € 31.200,00 x 0,80 = € 24.960,00

Arrotondando diconsi: **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

BOX n. 101

Dati catastali

Comune di Genova (GE)

Sez. SEP Foglio 51 mapp. 2414 sub. 101 cat. C/6 cl. 4 rend. € 142,54

Confini

Il bene oggetto del procedimento identificato come BOX n. 101 di via Sant'Alberto civ. 250 R in Genova, confina:

- nord:** rampa di marcia
sud: intercapedine condominiale
est: corsia di marcia
ovest: box n. 100

Elementi costruttivi e caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare con destinazione d'uso a box, distinta dal n. 101 dell'autorimessa sita in Via Sant'Alberto civ. 250R nel Comune di Genova, ha caratteristiche interne di normale fattura, con finiture standard relativamente alla specifica destinazione d'uso.

Il box, posto al piano quarto interrato del fabbricato, avente altezza interna pari a mt. 2.42, risulta composto da un solo locale di forma regolare, come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : serramento di accesso costituito da basculante metallica
con relativa serratura
- pavimenti : battuto di cemento ad uso industriale

- pareti e soffitti : pareti in blocchetti di cemento a vista e intradosso
solaio in c.a. a vista;

- generali : il box è dotato di impianto di illuminazione interna.

L'unità immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vista la recente realizzazione del complesso edilizio di cui fa parte.

Stato di occupazione

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere libero.

Stima dell'immobile

Si valuta quindi quanto segue:

- superficie lorda box n. 101	mq	16.50
prezzo unitario:	€	1.950,00
mq. 16,50 x €/mq. 1.950,00 =	€	32.175,00
Totale valore venale box n. 101 :	€	32.175,00

9.6 Prezzo Base d'Asta

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

$$\cdot \quad € 32.175,00 \times 0,80 = € 25.740,00$$

Arrotondando diconsi: **€ 26.000,00 (Euro ventiseimila/00)**

CONCLUSIONI

Il C.T.U. ritiene di aver risposto in modo esauriente al quesito che gli è stato posto dall'Ill.mo **G.E. Dott.ssa Paola Zampieri**, di cui resta comunque a completa disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento e la ringrazia per la fiducia accordatagli.

Con ossequio,

Genova, 10.05.2016

Il C.T.U.

Dott. Arch. Giorgio Cordone



The image shows a handwritten signature in black ink, which is partially obscured by a circular official stamp. The stamp is purple and contains the following text: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI GENOVA" around the perimeter, "Dott. Arch." at the top, "GIORGIO CORDONE" in the center, and "N. 1956" at the bottom. A small star is located at the bottom center of the stamp.

Allegati:

Allegato n° 1	Richieste del CTU
Allegato n° 2	Titolo Edilizio e Certificato di Agibilità
Allegato n° 3	Visure catastali
Allegato n° 4	Planimetrie catastali
Allegato n° 5	Planimetrie redatte dal C.T.U. con relativa documentazione fotografica
Allegato n° 6	Contratti di locazione a) XXXXX (box n. 3) + Prelim. di compravendita b) XXX XXXX (box n 17) c) XXX XXXX (box n. 43) d) XXX XXXX (box n. 88)
Allegato n° 7	Verbali SO.VE.MO. Srl