

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott. Andrea BALBA

Esecuzione immobiliare n.83/17 R.E.

Giudizio di esecuzione promosso da:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a.

PROCEDENTE

avv. Andrea MARELLI

e

ICCREA BANCAIMPRESA s.p.a.

INTERVENUTO

e per essa BCC Gestione Crediti

avv. Francesco BIGA

Curatela fallimento RO.MA.NI.s.r.l.

INTERVENUTO

avv. Fausta DE DOMINICIS

contro

..... . **DEBITORE ESECUTATO**

.....
ESECUTATO

.....
ESECUTATO

.....
ESECUTATA

RELAZIONE DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

INDICE GENERALE:

A. - INCARICO E QUESITI.

B. - ELENCO ATTIVITA' PERITALI E INDAGINI SVOLTE.

C. - RELAZIONE:

1. - Identificazione del bene oggetto di stima.

1.1 - Dati catastali.

1.2 – Confini.

2. - Descrizione del bene oggetto di stima.

2.1 - Servizi generali.

2.2 - Caratteristiche del bene.

2.3 - Consistenza.

3. - Stato di possesso del bene.

3.1 – Intestazione e provenienze.

3.2 – Stato di occupazione.

4. - Formalità, vincoli e oneri, che resteranno a carico dell'acquirente.

4.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni.

4.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

4.3 Convenzioni matrimoniali dell'esecutato.

4.4 Limitazioni d'uso.

5. - Formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati (non opponibili).

5.1 - Iscrizioni ipotecarie

5.2 – Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

6. - Regolarità edilizia e urbanistica del bene.

6.1 - Regolarità edilizia.

6.2– Decreto di abitabilità'.

6.3 - Certificato energetico

D - STIMA DEL BENE. (e divisibilità se quota indivisa)

A. - INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto Dott. Arch. Stefano GALATI, iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti, P.P. e C. della Provincia di Genova con il n.1402 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, con studio a Genova, in salita Santa Maria di Castello 13/3 – tel.010/2468624, nominato perito estimatore dei beni pignorati interessati dall'esecuzione di cui in epigrafe, procederà alla redazione della perizia estimativa dei beni pignorati rispondendo ai seguenti quesiti:

a) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., segnalando al G. E. gli atti mancanti o inidonei; provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli

oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

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

1. 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

2. una sommaria descrizione del bene;

3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;

4. 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 o comunque con data certa anteriore;

5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale,

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

Dovranno essere indicati:

- 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 nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;
 - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
6. 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

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

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

c) 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.

B. - ELENCO ATTIVITA' PERITALI E INDAGINI SVOLTE.

Lo scrivente, dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, costituita dalla relazione notarile, si e' recato presso i seguenti uffici, allo scopo di acquisire le necessarie informazioni e documentazioni:

- Ufficio del Territorio di Genova;
- Ufficio Tecnico del Comune di Genova (Servizi Edilizia Privata e Urbanistica).

Presso l'Ufficio del Territorio di Genova lo scrivente ha richiesto e ottenuto copia della planimetria catastale.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova ha richiesto copia dei progetti ivi depositati per verificarne successivamente la rispondenza.

Successivamente ha effettuato diversi accessi all'immobile per effettuare la completa ispezione di tutti i beni oggetto della presente procedura; si tratta infatti complessivamente di n.24 box, 17 dei quali collocati al piano terreno e i restanti 7 al primo piano del medesimo complesso.

Nel corso del primo sopralluogo è stato possibile visionare solo le parti comuni e i box dei signori Masi e Fontana, i soli che avevano risposto alle comunicazioni inviate.

Successivamente, con il tramite dell'amministrazione condominiale e di alcuni consiglieri, è stato possibile contattare altri utilizzatori dei box stessi e procedere con altre verifiche.

Infine, in data 9 maggio, unitamente al custode giudiziario SO.VE.MO, anche con

l'ausilio di un fabbro che ha provveduto all'apertura di alcuni box, è stato possibile completare l'iter dei sopralluoghi.

A detti sopralluoghi hanno partecipato, diversi soggetti che detenevano le chiavi e avevano in uso i box stessi, pur privi di titoli opponibili alla procedura, nonché gli amministratori condominiali del complesso.

Nel corso dei sopralluoghi il sottoscritto ha potuto:

- verificare i dati relativi alla consistenza immobiliare dei beni;
- accertarne i confini;
- acquisire elementi relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- effettuare un rilievo metrico al fine di poter quantificare con esattezza le superfici e la rispondenza alle risultanze planimetriche del progetto depositato in Comune e delle planimetrie catastali;
- eseguire alcune riprese fotografiche al fine di meglio documentare lo stato dei luoghi;
- verificare lo stato di occupazione.

C. - RELAZIONE

1. - Individuazione del bene oggetto di stima.

1.1 Dati catastali.

Formano oggetto della presente stima n.24 u.i adibite a box, facenti parte di un immobile seminterrato distribuito su due piani ad uso autorimessa, sito nel Comune di Genova, in **via Monaco Simone nn. civici 10/G e 10/H.**

Le unità immobiliari di cui sopra, risultanti dal verbale di pignoramento immobiliare, risultano così censite dall'agenzia del Territorio di Genova:

Sez. APP, foglio 15, mappale 1599, sub: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 16, 18, 19, 20, 26, 42, 43, 45, 46, 47, 51, 52, - cat. C/6.

Più precisamente:

- le unità di cui ai **sub.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 16, 20, 26, 42, 43, 45, 46, 47 e 52** risultano intestate a (n.21 u.i.)

(v. **ALLEGATO 4.1- visura**)

- l'unità di cui al **sub.18** risulta intestata a;

(v. **ALLEGATO 4.2- visura**)

- l'unità di cui al **sub.19** risulta intestata a;

(v. **ALLEGATO 4.3- visura**)

- l'unità di cui al **sub.51** risulta attualmente intestata a;

(v. **ALLEGATO 4.4- visura**)

1.2 - Confini.

I confini delle u.i. in oggetto verranno di seguito specificati nei punti successivi riguardanti la descrizione e valutazione di ogni singolo box.

2. - Descrizione del bene oggetto di stima.

2.1 - Servizi generali.

Gli immobili oggetto di stima si trovano a Genova, in via Monaco Simone, nella circoscrizione di Apparizione, lungo una viabilità collinare popolata di insediamenti sparsi di edilizia residenziale (V. **ALLEGATI N.1 e 2**)

2.2 - Caratteristiche del bene.

I box oggetto della presente procedura fanno parte di un immobile seminterrato e

articolato su due livelli distinti adibito a autorimessa. (v. **ALLEGATO N.3 – elaborato planimetrico e individuazione box**))

I due piani hanno accessi distinti su via Monaco Simone sfruttando la naturale pendenza della strada e risultano separati fra loro: il primo accesso, contraddistinto dal n.10H conduce al livello inferiore, indicato come Piano Terra nelle planimetrie catastali.

Un cancello metallico dotato di telecomando a distanza conduce a una corsia centrale comune su cui affacciano nella parte a monte verso terra n.12 box, e nella parte verso strada, 14 box.

La pavimentazione è in battuto di cemento elicoterato; le porte dei box sono basculanti in lamiera microforata; è presente un impianto di illuminazione generale di tipo industriale con canaline esterne e impianto antincendio a idranti; l'altezza è di m.2.60.

Sull'estremità opposta dell'immobile è collocato l'ingresso 10G che conduce all'autorimessa collocata al piano superiore e presenta le medesime caratteristiche: la corsia centrale disimpegna 12 box sul lato verso monte e 12 verso strada.

Finiture e dotazioni sono analoghe, ma l'altezza dei box sul lato strada interessati dalla procedura varia da m. 2.20 a 3.35 circa.

2.3 - Consistenza.

A fronte dei rilievi condotti le dimensioni di riferimento degli immobili (arrotondate al mq.) risultano le seguenti:

	sup.netta	sup comm.le
1 BOX n.01 - civ.10 G – P.T. - sub. 1	mq.17,70	mq.20,00

2 BOX n.02 - civ.10 G – P.T. - sub. 2	mq.18,27	mq.20,00
3 BOX n.03 - civ.10 G – P.T. - sub. 3	mq.18.12	mq.20,00
4 BOX n.04 - civ.10 G – P.T. - sub. 4	mq.18.09	mq.20,00
5 BOX n.05 - civ.10 G – P.T. - sub. 5	mq.18.00	mq.20,00
6 BOX n.06 - civ.10 G – P.T. - sub. 6	mq.18.03	mq.20,00
7 BOX n.07 - civ.10 G – P.T. - sub. 7	mq.17.91	mq.20,00
8 BOX n.08 - civ.10 G – P.T. - sub. 8	mq.18.00	mq.20,00
9 BOX n.09 - civ.10 G – P.T. - sub. 9	mq.17,22	mq.19,00
10 BOX n.10 - civ.10 G – P.T. - sub.10	mq.17.46	mq.19,00
11 BOX n.11 - civ.10 G – P.T. - sub.11	mq.17.46	mq.19,00
12 BOX n.14 - civ.10 G – P.T. - sub.14	mq.15.00	mq.17,00
13 BOX n.16 - civ.10 G – P.T. - sub.16	mq.16.95	mq.19,00
14 BOX n.18 - civ.10 G – P.T. - sub.18	mq.17.73	mq.20,00
15 BOX n.19 - civ.10 G – P.T. - sub.19	mq.17.88	mq.20,00
16 BOX n.20 - civ.10 G – P.T. - sub.20	mq.18.00	mq.20,00
17 BOX n.27 - civ.10 G – P.T. - sub. 26	mq.18.00	mq.20,00
18 BOX n.24 - civ.10 H – I.P. - sub. 42	mq.15.67	mq.17,00
19 BOX n.23 - civ.10 H – I.P. - sub. 43	mq.18.30	mq.20,00
20 BOX n.21 - civ.10 H – I.P. - sub. 45	mq.17.40	mq.19,00
21 BOX n.20 - civ.10 H – I.P. - sub. 46	mq.17.88	mq.20,00
22 BOX n.19 - civ.10 H – I.P. - sub. 47	mq.19.08	mq.21,00
23 BOX n.15 - civ.10 H – I.P. - sub. 51	mq.15.88	mq.17,00
24 BOX n.14 - civ.10 H – I.P. - sub. 52	mq.16.07	mq.17,00

3. – Stato di possesso del bene

3.1 – Intestazione e provenienze

Gli immobili in oggetto risultano così intestati agli esecutati:

i **sub.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 16, 20, 26, 42, 43, 45, 46, 47 e 52** alla società, con sede in Genova, via, codice fiscale e partita iva:, attraverso i seguenti **atti di compravendita di terreni sui quali è stata edificata l'autorimessa** di cui le singole unità immobiliari fanno parte:

- per il mappale 512, dai Signori LEMEGLIO Giulio, nato a SESTRI LEVANTE (GE) il 27/04/1937 per la quota di 1/3, LEMEGLIO Francesca nata a Genova il 13/10/1975, LEMEGLIO Vittoria nata a Genova il 24/08/1968, LEMEGLIO Giovanna nata a Genova il 28/04/1972, per la quota di 1/6 ciascuno, con atto di compravendita a rogito Notaio Biglia Piero di Genova del 14/10/2004 rep. n. 21734/13879 trascritto a Genova il 05/11/2004 ai nn.52690/32423.

- per il mappale 513, dai Signori OTTONELLO Maria Anna nata a Genova il 31/07/1927, OTTONELLO Agostino nato a Genova il 04/08/1930, OTTONELLO Luigi nato a Genova il 23/11/1931, OTTONELLO Maria nata a Genova il 08/07/1927, per la quota di 1/4 ciascuno, con atto di compravendita a rogito Notaio Ridella Riccardo di Genova, del 17/01/2007 rep. n. 60751/18021, trascritto a Genova il 24/01/2007 rep. n. 3492/2153.

il sub. 18 a, nato a Genova il, codice fiscale,

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Morello Aurelio di Genova, del 23/06/2016 rep. n. 139166/31598, trascritto a Genova il 20/07/2016 rep. n. 21739/15543; (v. ALLEGATO N.8.1)

il sub. 19 a nato a Genova il, codice fiscale:
in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Morello Aurelio di Genova, del 23/06/2016 rep. n. 139166/31598, trascritto a Genova il 20/07/2016 rep. n. 21740/15544; (v. ALLEGATO N.8.1)

il sub. 51 a, nata a Genova il, codice fiscale:
in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Morello Aurelio di Genova, del 14/11/2016 rep. n. 139791 – fascicolo 32058, trascritto a Genova il 14/12/2016 reg.gen.37434 reg. part. 26562. (v. ALLEGATO N.8.2)

3.2 – Stato di occupazione.

A seguito del sopralluogo del 9 maggio 2018 è stato accertato lo stato di occupazione di tutti gli immobili pignorati nell'ambito della procedura in oggetto.

Numerosi box risultavano occupati da soggetti non aventi titolo opponibile alla procedura (di seguito indicati come occupati senza titolo).

Per alcuni box, vuoti e non utilizzati, si è proceduto all'apertura con l'ausilio del fabbro (di seguito indicati come liberi), e ne è stata affidata la custodia a SO.VE.MO.

I tre box non intestati a sono risultati essere utilizzati dai proprietari eseguiti (sub.18 Masi, sub.19 Fontana, sub.51 Gambino).

PIANO TERRA

BOX n.01 - civ.10 G – P.T. - sub. 1	libero
BOX n.02 - civ.10 G – P.T. - sub. 2	occ. senza titolo
BOX n.03 - civ.10 G – P.T. - sub. 3	occ. senza titolo
BOX n.04 - civ.10 G – P.T. - sub. 4	occ. senza titolo
BOX n.05 - civ.10 G – P.T. - sub. 5	libero
BOX n.06 - civ.10 G – P.T. - sub. 6	occ. senza titolo
BOX n.07 - civ.10 G – P.T. - sub. 7	occ. senza titolo
BOX n.08 - civ.10 G – P.T. - sub. 8	occ. senza titolo
BOX n.09 - civ.10 G – P.T. - sub. 9	libero
BOX n.10 - civ.10 G – P.T. - sub.10	occ. senza titolo
BOX n.11 - civ.10 G – P.T. - sub. 11	occ. senza titolo
BOX n.14 - civ.10 G – P.T. - sub. 14	libero
BOX n.16 - civ.10 G – P.T. - sub. 16	libero
BOX n.18 - civ.10 G – P.T. - sub. 18	occ. da esecutato -
BOX n.19 - civ.10 G – P.T. - sub. 19	occ. da esecutato -
BOX n.20 - civ.10 G – P.T. - sub. 20	occ. senza titolo
BOX n.27 - civ.10 G – P.T. - sub. 26	occ. senza titolo

I PIANO

BOX n.24 - civ.10 H – I.P. - sub. 42	occ. senza titolo
BOX n.23 - civ.10 H – I.P. - sub. 43	occ. senza titolo
BOX n.21 - civ.10 H – I.P. - sub. 45	occ. senza titolo
BOX n.20 - civ.10 H – I.P. - sub. 46	occ. senza titolo
BOX n.19 - civ.10 H – I.P. - sub. 47	occ. senza titolo

BOX n.15 - civ.10 H – I.P. - sub. 51 occ. da eseguita -

BOX n.14 - civ.10 H – I.P. - sub. 52 occ. senza titolo

4. – Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

Lo scrivente ha richiesto all'Amm.ne Condominiale dell'autorimessa di via Monaco Simone 10H 10G gli importi relativi alle spese di competenza degli eseguiti non pagate negli ultimi due anni suddivisi secondo le tabelle millesimali e quindi relative alle singole U.I., che resteranno a carico dell'acquirente. (v.

ALLEGATO N. 9 – consuntivo 2017 e preventivo 2018)

Tali importi riguardano il saldo finale 2017 depurato del debito degli esercizi precedenti e il preventivo 2018 e sono da considerarsi indicativi in quanto potrebbero subire variazioni al momento della effettiva vendita.

BOX n.01 - civ.10 G – P.T. - sub. 1 .	€.157,72
BOX n.02 - civ.10 G – P.T. - sub. 2 .	€.157,82
BOX n.03 - civ.10 G – P.T. - sub. 3 .	€.158,73
BOX n.04 - civ.10 G – P.T. - sub. 4 .	€.158,43
BOX n.05 - civ.10 G – P.T. - sub. 5 .	€.153,42
BOX n.06 - civ.10 G – P.T. - sub. 6 .	€.151,71
BOX n.07 - civ.10 G – P.T. - sub. 7 .	€.143,10
BOX n.08 - civ.10 G – P.T. - sub. 8 .	€.145,50
BOX n.09 - civ.10 G – P.T. - sub. 9 .	€.140,59
BOX n.10 - civ.10 G – P.T. - sub.10 .	€.142,59
BOX n.11 - civ.10 G – P.T. - sub. 11 .	€.142,71
BOX n.14 - civ.10 G – P.T. - sub. 14 .	€.121,05

BOX n.16 - civ.10 G – P.T. - sub. 16 .	€.133,47
BOX n.18 - civ.10 G – P.T. - sub. 18 .	€.149,21
BOX n.19 - civ.10 G – P.T. - sub. 19 .	€.150,91
BOX n.20 - civ.10 G – P.T. - sub. 20 .	€.159,23
BOX n.27 - civ.10 G – P.T. - sub. 26 .	€.181,97
BOX n.24 - civ.10 H – I.P. - sub. 42 .	€.142,99
BOX n.23 - civ.10 H – I.P. - sub. 43 .	€.163,13
BOX n.21 - civ.10 H – I.P. - sub. 45 .	€.154,42
BOX n.20 - civ.10 H – I.P. - sub. 46 .	€.160,03
BOX n.19 - civ.10 H – I.P. - sub. 47 .	€.165,04
BOX n.15 - civ.10 H – I.P. - sub. 51 .	€.139,09
BOX n.14 - civ.10 H – I.P. - sub. 52 .	€.140,69

4.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni.

////

4.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Il bene oggetto di stima non risulta soggetto ai vincoli di cui al D.Lvo.n. 42/04.

4.3 Convenzioni matrimoniali degli esecutati.

....., nato a Genova il, codice fiscale,
proprietario del box n.18 (sub.18) del civ.10H risulta coniugato in regime di
separazione dei beni;

....., nato a Genova il, codice fiscale:,

proprietario del box n.19 (sub.19) del civ.10H risulta di stato civile vedovo;
....., nata a Genova il, codice fiscale:,
proprietaria del box n.15 (sub.51) del civ 10G, risulta coniugata in regime di
separazione dei beni.

4.4 Limitazioni d'uso.

////

5. - Formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati (non opponibili).

5.1 - Iscrizioni ipotecarie

r.p.n. 41749/8342 del 29/12/2010 – ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario iscritta alla Conservatoria di Genova il 29/12/2010 al r.p.n..41749/8342 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro la società con sede in Genova, via, codice fiscale e partita iva:, per la somma di Euro 2.000.000,00.

r.p.n. 19340/2772 del 08/08/2014 – ipoteca volontaria derivante da apertura di credito iscritta alla Conservatoria di Genova il 08/08/2014 al r.p.n..19340/2772 a favore della ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A. contro la società con sede in Genova,, codice fiscale e partita iva:, per la somma di Euro 3.120.000,00.

5.2 – Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

r.p.n.3384/2304 del 02/02/2017 – verbale di pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria Genova il 02/02/2017 ai nn. 3384/2304 a favore di BANCA

MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena e contro:

....., nato a Genova il, codice fiscale,

....., nato a Genova il, codice fiscale:

.....,

..... con sede in Genova,, codice fiscale e partita iva:

.....

r.p.n. 38844/28216 del 4/12/2017 - verbale di pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria Genova il 4/12/2017 ai nn. 38844/28216 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena e contro:

....., nata a Genova il, codice fiscale:

NB: si precisa che i mappali oggetto di pignoramento derivano da nuova costituzione presentata all'UTE di GENOVA il 18/12/2007 al n.4826.1/2007 protocollo n.GE0452877, edificati nel mappale 1599 del CT ente urbano il quale deriva dalla variazione dei mappali 512 e 513 a seguito di tabella di variazione presentata all'UTE di GENOVA il 04/12/2007 al n.427896.1/2007 prot. n.GE0427896.

6. - Regolarità edilizia e urbanistica del bene.

6.1 - Regolarità edilizia.

Attraverso apposita ricerca presso gli Uffici Comunali è stato possibile verificare che il fabbricato è stato costruito secondo i seguenti progetti:

- Permesso di Costruire n.6620/2003 del 25/11/2003 (Pratica madre)
- 1° Variante a Permesso di Costruire n.4252/2005 del 03/08/2005

- 2° Variante a Permesso di Costruire n.6796/2005 del 12/12/2005

- Variante in sanatoria a Permesso di Costruire n.1188/2008 del 04/03/2008

e che dal confronto fra le planimetrie di progetto dei beni oggetto della presente procedura e lo stato dei luoghi (v. **ALLEGATI n.3 e da n.7.1 a n.7.24**): non risultano difformità.

6.2 – Decreto di abitabilità.

Sull'immobile in oggetto è risultato reperibile il provvedimento di abitabilità n°194 del 10/08/2011. (v. ALLEGATO N.5).

6.3 – Certificazione energetica.

La destinazione d'uso dell'immobile (autorimessa) rientra in quelle per le quali non è richiesto l'Attestato di Prestazione Energetica.

D. - STIMA DEI BENI.

La valutazione per determinare il più probabile valore di mercato del bene e definirne il prezzo base di incanto viene svolta applicando i seguenti metodi estimativi:

a) Metodo sintetico-comparativo, basato sul principio del rapporto esistente tra un bene da stimare e altri beni, omogenei e simili a quello di stima, di noto valore commerciale, assumendo come parametro unitario il valore del mq. di superficie lorda coperta e/o scoperta dello stesso. Il valore unitario è stato determinato in seguito a un'indagine compiuta su immobili di prezzo noto, estimativamente

paragonabili a quello di cui trattasi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicazione, stato di conservazione e manutenzione, e adeguato alla specificità del bene. L'andamento del mercato e le indagini effettuate hanno portato a indicare un valore inferiore alle quote OMI previste per la zona, che per i box in zona D17 (Periferica/APPARIZIONE – v. Monaco Simone, v. Apparizione, ecc.) - anno 2017 semestre 2, indicava valori di mercato unitario compresi fra 1.700 e 2.450 €/mq. e valori di locazione (€/mq x mese) compresi fra 7,2 e 10,7.

Inoltre, da un confronto con gli anni precedenti, si evidenzia come tali valori seguano un trend discendente, per cui sono stati applicati valori unitari di €1.500/mq e valori di locazione di €5,8/mq x mese.

b) Stima a capitalizzazione dei redditi, ottenuta prendendo come base di calcolo l'affitto mensile esigibile da cui viene detratto il 30% di spese, applicando un tasso di capitalizzazione del 4%.

STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI:

01) BOX n. 01 - civ. 10 G – P.T. - sub. 1

⇒ **u.i. ad uso autorimessa** posta al piano terra contrassegnata con il n. 1 avente accesso dal civ. n. 10G censita all'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova alla sez. APP - fg. 15 - mapp. 1599 - sub. 1 - z.c. 5 - categ. C/6 - cl. 5 - cons. mq. 18 - R.C. E. 145,02;

Confini: a nord-est con l'autorimessa sub.2, e quindi, continuando in senso orario, a sud-est con corsia condominiale di manovra, a sud-ovest e nord-ovest con terrapieno.

Nota: Il box risulta libero ed è stato effettuato l'accesso forzoso con l'ausilio del fabbro.

Superficie lorda commerciale di riferimento: mq.20,00

a) metodo sintetico-comparativo

superficie lorda x valore unitario applicabile:

$$\text{mq.20} \quad \times \quad \text{€.1.500,00} \quad = \quad \text{€.30.000,00}$$

b) stima a capitalizzazione dei redditi

€ (116,00 x 12) = € 1.392,00 reddito lordo

€ 1.392,00 – 30% = € 974,40 reddito netto

€ 974,40: 0,04 = € **24.360,00** valore a reddito

In base alle risultanze ottenute, lo scrivente ritiene di poter determinare il valore del bene, medio arrotondato fra le cifre ottenute, in Euro 27.180,00 (Euro ventisettemilacentottanta/00), cui si applica una riduzione forfettaria nella misura del 10% per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta che si arrotonda a €**24.400,00 (euro ventiquattromilaquattrocento/00)**

02) BOX n.02 - civ.10 G – P.T. - sub. 2

⇒ **u.i. ad uso autorimessa** posta al piano terra contrassegnata con il n. 2 avente

accesso dal civ. n. 10G censita all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Genova – Territorio - Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova alla sez. APP - fg. 15 - mapp. 1599 - sub. 2 - z.c. 5 - categ. C/6 - cl. 5 - cons. mq. 18 - R.C. E. 145,⁰²;

Confini: a nord-est con l'autorimessa sub.3, e quindi, continuando in senso orario, a sud-est con corsia condominiale di manovra, a sud-ovest con l'autorimessa sub.1 e nord-ovest con terrapieno.

Nota: Il box è risultato occupato dal sig. Maurizio Olivieri che ha dichiarato al custode SO.VE.MO. di averlo in locazione senza contratto dalla

Lo stesso ha presentato istanza per poterlo continuare ad utilizzare dietro corresponsione di una indennità di occupazione di 100 euro mensili (importo concordato a suo tempo con un rappresentante) fino alla richiesta di immediata liberazione.

Superficie lorda commerciale di riferimento: mq.20,00

a) metodo sintetico-comparativo

superficie lorda x valore unitario applicabile:

$$\text{mq.20} \quad \times \quad \text{€.1.500,00} \quad = \quad \text{€.30.000,00}$$

b) stima a capitalizzazione dei redditi

$$\text{€ (116,00 x 12)} = \text{€ 1.392,00 reddito lordo}$$

$$\text{€ 1.392,00} - 30\% = \text{€ 974,40 reddito netto}$$

$$\text{€ 974,40} : 0,04 = \text{€ 24.360,00 valore a reddito}$$

In base alle risultanze ottenute, lo scrivente ritiene di poter determinare il valore

del bene, medio arrotondato fra le cifre ottenute, in Euro 27.180,00 (Euro ventisettemilacentottanta/00), cui si applica una riduzione forfettaria nella misura del 10% per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta che si arrotonda a **€.24.400,00 (euro ventiquattromilaquattrocento/00)**

03) BOX n. 03 - civ.10 G – P.T. - sub. 3

⇒ **u.i. ad uso autorimessa** posta al piano terra contrassegnata con il n. 3 avente accesso dal civ. n. 10G censita all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Genova – Territorio - Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova alla sez. APP - fg. 15 - mapp. 1599 - sub. 3 - z.c. 5 - categ. C/6 - cl. 5 - cons. mq. 18 - R.C. E.

145,⁰²;

Confini: a nord-est con l'autorimessa sub.4, e quindi, continuando in senso orario, a sud-est con corsia condominiale di manovra, a sud-ovest con l'autorimessa sub.2 e nord-ovest con terrapieno.

Nota: Il box è risultato occupato dal sig. Roberto Ghiglia, che ha dichiarato al Custode di aver sottoscritto con una scrittura privata di acquisto non registrata in data 21/03/2016 accompagnata dal versamento di €.10.000,00.

Trattandosi di titolo non opponibile, viene considerato libero ai fini della stima.

Superficie lorda commerciale di riferimento: mq.20,00

a) metodo sintetico-comparativo

superficie lorda x valore unitario applicabile:

$$\text{mq.20} \quad \times \quad \text{€.1.500,00} \quad = \quad \text{€.30.000,00}$$

b) stima a capitalizzazione dei redditi

€ (116,00 x 12) = € 1.392,00 reddito lordo

€ 1.392,00 – 30% = € 974,40 reddito netto

€ 974,40 : 0,04 = € **24.360,00** valore a reddito

In base alle risultanze ottenute, lo scrivente ritiene di poter determinare il valore del bene, medio arrotondato fra le cifre ottenute, in Euro 27.180,00 (Euro ventisettemilacentoottanta/00), cui si applica una riduzione forfettaria nella misura del 10% per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta che si arrotonda a **€.24.400,00 (euro ventiquattromilaquattrocento/00)**

04) BOX n. 04 - civ.10 G – P.T. - sub. 4

⇒ **u.i. ad uso autorimessa** posta al piano terra contrassegnata con il n. 4 avente accesso dal civ. n. 10G censita all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Genova – Territorio - Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova alla sez. APP - fig. 15 - mapp. 1599 - sub. 4 - z.c. 5 - categ. C/6 - cl. 5 - cons. mq. 18 - R.C. E.

145,⁰²;

Confini: a nord-est con l'autorimessa sub.5, e quindi, continuando in senso orario, a sud-est con corsia condominiale di manovra, a sud-ovest con l'autorimessa sub.3 e nord-ovest con terrapieno.

Nota: Il box è risultato occupato dal sig.I van Abbadessa, che ha dichiarato al Custode di non avere alcun contratto di locazione, per cui viene considerato libero ai fini della stima.

Superficie lorda commerciale di riferimento: mq.20,00

a) metodo sintetico-comparativo

superficie lorda x valore unitario applicabile:

$$\text{mq.20} \quad \times \quad \text{€.1.500,00} \quad = \quad \text{€.30.000,00}$$

b) stima a capitalizzazione dei redditi

€ (116,00 x 12) = € 1.392,00 reddito lordo

€ 1.392,00 – 30% = € 974,40 reddito netto

€ 974,40 : 0,04 = € **24.360,00** valore a reddito

In base alle risultanze ottenute, lo scrivente ritiene di poter determinare il valore del bene, medio arrotondato fra le cifre ottenute, in Euro 27.180,00 (Euro ventisettemilacentoottanta/00), cui si applica una riduzione forfettaria nella misura del 10% per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta che si arrotonda a **€.24.400,00 (euro ventiquattromilaquattrocento/00)**

05) BOX n. 05 - civ.10 G – P.T. - sub. 5

⇒ **u.i. ad uso autorimessa** posta al piano terra contrassegnata con il n. 5 avente accesso dal civ. n. 10G censita all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di

Genova – Territorio - Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova alla sez. APP -
fig. 15 - mapp. 1599 - sub. 5 - z.c. 5 - categ. C/6 - cl. 5 - cons. mq. 18 - R.C. E.

145,⁰²;

Confini: a nord-est con l'autorimessa sub.6, e quindi, continuando in senso orario,
a sud-est con corsia condominiale di manovra, a sud-ovest con l'autorimessa sub.4
e nord-ovest con terrapieno.

Nota: Il box risulta libero ed è stato effettuato l'accesso forzoso con l'ausilio del
fabbro.

Superficie lorda commerciale di riferimento: mq.20,00

a) metodo sintetico-comparativo

superficie lorda x valore unitario applicabile:

$$\text{mq.20} \quad \times \quad \text{€.1.500,00} \quad = \quad \text{€.30.000,00}$$

b) stima a capitalizzazione dei redditi

€ (116,00 x 12) = € 1.392,00 reddito lordo

€ 1.392,00 – 30% = € 974,40 reddito netto

€ 974,40 : 0,04 = € **24.360,00** valore a reddito

In base alle risultanze ottenute, lo scrivente ritiene di poter determinare il valore
del bene, medio arrotondato fra le cifre ottenute, in Euro 27.180,00 (Euro
ventisettemilacentottanta/00), cui si applica una riduzione forfettaria nella misura
del 10% per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta che si
arrotonda a **€.24.400,00 (euro ventiquattromilaquattrocento/00)**

06) BOX n. 06 - civ.10 G – P.T. - sub. 6

⇒ **u.i. ad uso autorimessa** posta al piano terra contrassegnata con il n. 6 avente accesso dal civ. n. 10G censita all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Genova – Territorio - Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova alla sez. APP - fg. 15 - mapp. 1599 - sub. 6 - z.c. 5 - categ. C/6 - cl. 5 - cons. mq. 18 - R.C. E. 145,⁰²;

Confini: a nord-est con l’autorimessa sub.7, e quindi, continuando in senso orario, a sud-est con corsia condominiale di manovra, a sud-ovest con l’autorimessa sub.5 e nord-ovest con terrapieno.

Nota: Il box è risultato occupato dal sig.Stefano Carbone, che ha dichiarato al Custode di non avere alcun contratto di locazione, per cui viene considerato libero ai fini della stima.

Superficie lorda commerciale di riferimento: mq.20,00

a) metodo sintetico-comparativo

superficie lorda x valore unitario applicabile:

$$\text{mq.20} \quad \times \quad \text{€.1.500,00} \quad = \quad \text{€.30.000,00}$$

b) stima a capitalizzazione dei redditi

€ (116,00 x 12) = € 1.392,00 reddito lordo

€ 1.392,00 – 30% = € 974,40 reddito netto

€ 974,40 : 0,04 = € **24.360,00** valore a reddito

In base alle risultanze ottenute, lo scrivente ritiene di poter determinare il valore

del bene, medio arrotondato fra le cifre ottenute, in Euro 27.180,00 (Euro ventisettemilacentoottanta/00), cui si applica una riduzione forfettaria nella misura del 10% per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta che si arrotonda a **€.24.400,00 (euro ventiquattromilaquattrocento/00)**

07) BOX n. 07 - civ.10 G – P.T. - sub. 7

⇒ **u.i. ad uso autorimessa** posta al piano terra contrassegnata con il n. 7 avente accesso dal civ. n. 10G censita all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Genova – Territorio - Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova alla sez. APP - fg. 15 - mapp. 1599 - sub. 7 - z.c. 5 - categ. C/6 - cl. 5 - cons. mq. 18 - R.C. E.

145,⁰²;

Confini: a nord-est con l'autorimessa sub.8, e quindi, continuando in senso orario, a sud-est con corsia condominiale di manovra, a sud-ovest con l'autorimessa sub.6 e nord-ovest con terrapieno.

Nota: Il box è risultato occupato dal sig. Paolo Moizo, che ha dichiarato al Custode di occupare il box in comodato d'uso senza alcun regolare contratto di locazione, per cui viene considerato libero ai fini della stima.

Superficie lorda commerciale di riferimento: mq.20,00

a) metodo sintetico-comparativo

superficie lorda x valore unitario applicabile:

$$\text{mq.20} \quad \times \quad \text{€.1.500,00} \quad = \quad \text{€.30.000,00}$$

b) stima a capitalizzazione dei redditi

€ (116,00 x 12) = € 1.392,00 reddito lordo

€ 1.392,00 – 30% = € 974,40 reddito netto

€ 974,40 : 0,04 = € **24.360,00** valore a reddito

In base alle risultanze ottenute, lo scrivente ritiene di poter determinare il valore del bene, medio arrotondato fra le cifre ottenute, in Euro 27.180,00 (Euro ventisettemilacentottanta/00), cui si applica una riduzione forfettaria nella misura del 10% per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta che si arrotonda a **€.24.400,00 (euro ventiquattromilaquattrocento/00)**

08) BOX n.08 - civ.10 G – P.T. - sub. 8

⇒ **u.i. ad uso autorimessa** posta al piano terra contrassegnata con il n. 8 avente accesso dal civ. n. 10G censita all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Genova – Territorio - Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova alla sez. APP - fg. 15 - mapp. 1599 - sub. 8 - z.c. 5 - categ. C/6 - cl. 5 - cons. mq. 17 - R.C. E.

136,⁹⁶;

Confini: a nord-est con l'autorimessa sub.9, e quindi, continuando in senso orario, a sud-est con corsia condominiale di manovra, a sud-ovest con l'autorimessa sub.7 e nord-ovest con terrapieno.

Nota: Il box è risultato occupato dal sig. Stefano Carbone, che ha dichiarato al Custode di non avere alcun contratto di locazione, per cui viene considerato libero ai fini della stima.

Superficie lorda commerciale di riferimento: mq.20,00

a) metodo sintetico-comparativo

superficie lorda x valore unitario applicabile:

$$\text{mq.20} \quad \times \quad \text{€.1.500,00} \quad = \quad \text{€.30.000,00}$$

b) stima a capitalizzazione dei redditi

€ (116,00 x 12) = € 1.392,00 reddito lordo

€ 1.392,00 – 30% = € 974,40 reddito netto

€ 974,40 : 0,04 = € **24.360,00** valore a reddito

In base alle risultanze ottenute, lo scrivente ritiene di poter determinare il valore del bene, medio arrotondato fra le cifre ottenute, in Euro 27.180,00 (Euro ventisettemilacentottanta/00), cui si applica una riduzione forfettaria nella misura del 10% per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta che si arrotonda a €24.400,00 (euro ventiquattromilaquattrocento/00)

09)BOX n. 09 - civ.10 G – P.T. - sub. 9

⇒ **u.i. ad uso autorimessa** posta al piano terra contrassegnata con il n. 9 avente accesso dal civ. n. 10G censita all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Genova – Territorio - Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova alla sez. APP - fg. 15 - mapp. 1599 - sub. 9 - z.c. 5 - categ. C/6 - cl. 5 - cons. mq. 17 - R.C. E. 136,⁹⁶;

Confini: a nord-est con l'autorimessa sub.10, e quindi, continuando in senso

orario, a sud-est con corsia condominiale di manovra, a sud-ovest con l'autorimessa sub.8 e nord-ovest con terrapieno.

Nota: Il box risulta libero ed è stato effettuato l'accesso forzoso con l'ausilio del fabbro.

Superficie lorda commerciale di riferimento: mq.19,00

a) metodo sintetico-comparativo

superficie lorda x valore unitario applicabile:

$$\text{mq.19} \quad \times \quad \text{€.1.500,00} \quad = \quad \text{€.28.500,00}$$

b) stima a capitalizzazione dei redditi

€ (110,20 x 12) = € 1.322,40 reddito lordo

€ 1.322,40 – 30% = € 925,68 reddito netto

€ 925,68 : 0,04 = € **23.142,00** valore a reddito

In base alle risultanze ottenute, lo scrivente ritiene di poter determinare il valore del bene, medio arrotondato fra le cifre ottenute, in Euro 25.821,00 (Euro venticinquemilaottocentoventuno/00), cui si applica una riduzione forfettaria nella misura del 10% per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta che si arrotonda a €.23.200,00**(euro ventitremiladuecento/00)**

10) BOX n. 10 - civ. 10 G – P.T. - sub.10

⇒ **u.i. ad uso autorimessa** posta al piano terra contrassegnata con il n. 10 avente accesso dal civ. n. 10G censita all'Agenzia delle Entrate – Ufficio

Provinciale di Genova – Territorio - Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova
alla sez. APP - fg. 15 - mapp. 1599 - sub. 10 - z.c. 5 - categ. C/6 - cl. 5 - cons. mq.
17 - R.C. E. 136,⁹⁶;

Confini: a nord-est con l'autorimessa sub.11, e quindi, continuando in senso
orario, a sud-est con corsia condominiale di manovra, a sud-ovest con
l'autorimessa sub.9 e nord-ovest con terrapieno.

Nota: Il box è risultato occupato dal sig. Stefano Carbone, che ha dichiarato al
Custode di non avere alcun contratto di locazione, per cui viene considerato libero
ai fini della stima.

Superficie lorda commerciale di riferimento: mq.19,00

a) metodo sintetico-comparativo

superficie lorda x valore unitario applicabile:

$$\text{mq.19} \quad \times \quad \text{€.1.500,00} \quad = \quad \text{€.28.500,00}$$

b) stima a capitalizzazione dei redditi

€ (110,20 x 12) = € 1.322,40 reddito lordo

€ 1.322,40 – 30% = € 925,68 reddito netto

€ 925,68 : 0,04 = € **23.142,00** valore a reddito

**In base alle risultanze ottenute, lo scrivente ritiene di poter determinare il
valore del bene, medio arrotondato fra le cifre ottenute, in Euro 25.821,00**
(Euro venticinquemilaottocentoventuno/00), cui si applica una riduzione forfettaria
nella misura del 10% per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto
all'asta che si arrotonda a **€.23.200,00(euro ventitremiladuecento/00)**

11) BOX n. 11 - civ.10 G – P.T. - sub. 11

⇒ **u.i. ad uso autorimessa** posta al piano terra contrassegnata con il n. 11
avente accesso dal civ. n. 10G censita all'Agenzia delle Entrate – Ufficio
Provinciale di Genova – Territorio - Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova
alla sez. APP - fg. 15 - mapp. 1599 - sub. 11 - z.c. 5 - categ. C/6 - cl. 5 - cons. mq.
17 - R.C. E. 136,⁹⁶;

Confini: a nord-est con l'autorimessa sub.12, e quindi, continuando in senso
orario, a sud-est con corsia condominiale di manovra, a sud-ovest con
l'autorimessa sub.10 e nord-ovest con terrapieno.

Nota: Il box è risultato occupato dal sig. Stefano Carbone, che ha dichiarato al
Custode di non avere alcun contratto di locazione, per cui viene considerato libero
ai fini della stima.

Superficie lorda commerciale di riferimento: mq.19,00

a) metodo sintetico-comparativo

superficie lorda x valore unitario applicabile:

$$\text{mq.19} \quad \times \quad \text{€.1.500,00} \quad = \quad \text{€.28.500,00}$$

b) stima a capitalizzazione dei redditi

€ (110,20 x 12) = € 1.322,40 reddito lordo

€ 1.322,40 – 30% = € 925,68 reddito netto

€ 925,68 : 0,04 = € **23.142,00** valore a reddito

In base alle risultanze ottenute, lo scrivente ritiene di poter determinare il valore del bene, medio arrotondato fra le cifre ottenute, in Euro 25.821,00 (Euro venticinquemilaottocentoventuno/00), cui si applica una riduzione forfettaria nella misura del 10% per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta che si arrotonda a €23.200,00(euro ventitremiladuecento/00)

12) BOX n. 14 - civ.10 G – P.T. - sub. 14

⇒ **u.i. ad uso autorimessa** posta al piano terra contrassegnata con il n. 14 avente accesso dal civ. n. 10G censita all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Genova – Territorio - Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova alla sez. APP - fg. 15 - mapp. 1599 - sub. 14 - z.c. 5 - categ. C/6 - cl. 5 - cons. mq. 15 - R.C. E. 120,⁸⁵;

Confini: a nord-est con l'autorimessa sub.13, e quindi, continuando in senso orario, a sud-est con terrapieno, a sud-ovest con l'autorimessa sub.15 e nord-ovest con corsia condominiale di manovra.

Nota: Il box risulta libero ed è stato effettuato l'accesso forzoso con l'ausilio del fabbro.

Superficie lorda commerciale di riferimento: mq.17,00

a) metodo sintetico-comparativo

superficie lorda x valore unitario applicabile:

$$\text{mq.17} \quad \times \quad \text{€.1.500,00} \quad = \quad \text{€.25.500,00}$$

b) stima a capitalizzazione dei redditi

€ (98,60 x 12) = € 1.183,20 reddito lordo

€ 1.183,20 – 30% = € 828,24 reddito netto

€ 828,24 : 0,04 = € **20.706,00** valore a reddito

In base alle risultanze ottenute, lo scrivente ritiene di poter determinare il valore del bene, medio arrotondato fra le cifre ottenute, in Euro 23.103,00 (Euro ventitremilacentrotre/00), cui si applica una riduzione forfettaria nella misura del 10% per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta che si arrotonda a €20.800,00**(euro ventimilaottocento/00)**

13) BOX n. 16 - civ.10 G – P.T. - sub. 16

⇒ **u.i. ad uso autorimessa** posta al piano terra contrassegnata con il n. 16

avente accesso dal civ. n. 10G censita all'Agenzia delle Entrate – Ufficio

Provinciale di Genova – Territorio - Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova

alla sez. APP - fg. 15 - mapp. 1599 - sub. 16 - z.c. 5 - categ. C/6 - cl. 5 - cons. mq.

17 - R.C. E. 136,⁹⁶;

Confini: a nord-est con l'autorimessa sub.15, e quindi, continuando in senso

orario, a sud-est con terrapieno, a sud-ovest con l'autorimessa sub.17 e nord-ovest

con corsia condominiale di manovra.

Nota: Il box risulta libero ed è stato effettuato l'accesso forzoso con l'ausilio del fabbro.

Superficie lorda commerciale di riferimento: mq.19,00

a) metodo sintetico-comparativo

superficie lorda x valore unitario applicabile:

$$\text{mq.19} \quad \times \quad \text{€.1.500,00} \quad = \quad \text{€.28.500,00}$$

b) stima a capitalizzazione dei redditi

$$\text{€ (110,20 x 12)} = \text{€ 1.322,40} \quad \text{reddito lordo}$$

$$\text{€ 1.322,40} - 30\% = \text{€ 925,68} \quad \text{reddito netto}$$

$$\text{€ 925,68} : 0,04 = \text{€ 23.142,00} \quad \text{valore a reddito}$$

In base alle risultanze ottenute, lo scrivente ritiene di poter determinare il valore del bene, medio arrotondato fra le cifre ottenute, in Euro 25.821,00 (Euro venticinquemilaottocentoventuno/00), cui si applica una riduzione forfettaria nella misura del 10% per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta che si arrotonda a **€.23.200,00(euro ventitremiladuecento/00)**

14) BOX n.18 - civ.10 G – P.T. - sub. 18

Beni di proprietà **Sig.**, nato a Genova il, codice fiscale

⇒ **u.i. ad uso autorimessa** in Comune di Genova facente parte del caseggiato distinto con il civico n. 10G di Via Monaco Simone segnata con il numero 18 posta al piano terreno censita all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Genova – Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Genova (GE) alla sez. APP - fg. 15 - mapp. 1599 – sub. 18 – z.c. 5 - p. T – categ. C/6 - cl. 5 - cons. mq. 18 - sup. catastale mq. 20 - R.C. Euro 145,⁰², salvo miglior descrizione, confini e

dati di catasto.

Confini: a nord-est con l'autorimessa sub.17, e quindi, continuando in senso orario, a sud-est con terrapieno, a sud-ovest con l'autorimessa sub.19 e nord-ovest con corsia condominiale di manovra.

Nota: il box risulta occupato dal proprietario esecutato Vittorio Masi.

Superficie lorda commerciale di riferimento: mq.20,00

a) metodo sintetico-comparativo

superficie lorda x valore unitario applicabile:

$$\text{mq.20} \quad \times \quad \text{€.1.500,00} \quad = \quad \text{€.30.000,00}$$

b) stima a capitalizzazione dei redditi

€ (116,00 x 12) = € 1.392,00 reddito lordo

€ 1.392,00 – 30% = € 974,40 reddito netto

€ 974,40 : 0,04 = € **24.360,00** valore a reddito

In base alle risultanze ottenute, lo scrivente ritiene di poter determinare il valore del bene, medio arrotondato fra le cifre ottenute, in Euro 27.180,00 (Euro ventisettemilacentottanta/00), cui si applica una riduzione forfettaria nella misura del 10% per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta che si arrotonda a €.24.400,00 (euro ventiquattromilaquattrocento/00)****

15) BOX n. 19 - civ.10 G – P.T. - sub. 19

Beni di proprietà Sig. nato a Genova il,
codice fiscale:

⇒ **u.i. ad uso autorimessa** in Comune di Genova facente parte del caseggiato distinto con il civico n. 10G di Via Monaco Simone segnata con il numero 19 posta al piano terreno censita all' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Genova – Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Genova (GE) alla sez. APP - fg. 15 - mapp. 1599 – sub. 19 – z.c. 5 - p. T – categ. C/6 - cl. 5 - cons. mq. 18 - sup. catastale mq. 20 - R.C. Euro 145,⁰², salvo miglior descrizione, confini e dati di catasto.

Confini: a nord-est con l' autorimessa sub.18, e quindi, continuando in senso orario, a sud-est con terrapieno, a sud-ovest con l' autorimessa sub.20 e nord-ovest con corsia condominiale di manovra.

Nota: il box risulta occupato dal proprietario esecutato Luciano Fontana.

Superficie lorda commerciale di riferimento: mq.20,00

a) metodo sintetico-comparativo

superficie lorda x valore unitario applicabile:

$$\text{mq.20} \quad \times \quad \text{€.1.500,00} \quad = \quad \text{€.30.000,00}$$

b) stima a capitalizzazione dei redditi

€ (116,00 x 12) = € 1.392,00 reddito lordo

€ 1.392,00 – 30% = € 974,40 reddito netto

€ 974,40 : 0,04 = € **24.360,00** valore a reddito

In base alle risultanze ottenute, lo scrivente ritiene di poter determinare il valore del bene, medio arrotondato fra le cifre ottenute, in Euro 27.180,00 (Euro ventisettemilacentoottanta/00), cui si applica una riduzione forfettaria nella

misura del 10% per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta che si arrotonda a **€.24.400,00 (euro ventiquattromilaquattrocento/00)**

16) BOX n. 20 - civ.10 G – P.T. - sub. 20

⇒ **u.i. ad uso autorimessa** posta al piano terra contrassegnata con il n. 20

avente accesso dal civ. n. 10G censita all'Agenzia delle Entrate – Ufficio

Provinciale di Genova – Territorio - Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova

alla sez. APP - fg. 15 - mapp. 1599 - sub. 20 - z.c. 5 - categ. C/6 - cl. 5 - cons. mq.

18 - R.C. E. 145,⁰²;

Confini: a nord-est con l'autorimessa sub.19, e quindi, continuando in senso

orario, a sud-est con muro perimetrale, a sud-ovest con l'autorimessa sub.21 e

nord-ovest con corsia condominiale di manovra.

Nota: il box risulta occupato dal sig. Roberto Rossi che ha consegnato un contratto preliminare di compravendita sottoscritto con in data 11/10/2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 2/11/2016. (v. ALLEGATO 10)

Trattandosi di titolo non opponibile alla procedura, il box viene considerato libero ai fini della stima.

Superficie lorda commerciale di riferimento: mq.20,00

a) metodo sintetico-comparativo

superficie lorda x valore unitario applicabile:

$$\text{mq.20} \quad \times \quad \text{€.1.500,00} \quad = \quad \text{€.30.000,00}$$

b) stima a capitalizzazione dei redditi

€ (116,00 x 12) = € 1.392,00 reddito lordo

€ 1.392,00 – 30% = € 974,40 reddito netto

€ 974,40 : 0,04 = € **24.360,00** valore a reddito

In base alle risultanze ottenute, lo scrivente ritiene di poter determinare il valore del bene, medio arrotondato fra le cifre ottenute, in Euro 27.180,00 (Euro ventisettemilacentottanta/00), cui si applica una riduzione forfettaria nella misura del 10% per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta che si arrotonda a €24.400,00 (euro ventiquattromilaquattrocento/00)****

17) BOX n. 27 - civ.10 G – P.T. - sub. 26

⇒ **u.i. ad uso autorimessa** posta al piano terra contrassegnata con il n. 26

avente accesso dal civ. n. 10G censita all'Agenzia delle Entrate – Ufficio

Provinciale di Genova – Territorio - Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova

alla sez. APP - fg. 15 - mapp. 1599 - sub. 26 - z.c. 5 - categ. C/6 - cl. 5 - cons. mq.

22 - R.C. E. 177,²⁵;

Confini: a nord-est con l'autorimessa sub.24 e intercapedine per uscita di

sicurezza, e quindi, continuando in senso orario, a sud-est con via Monaco Simone,

a sud-ovest con corsia condominiale di manovra e nord-ovest con l'autorimessa

sub.25.

Nota: Il box è risultato occupato dal sig. Pierpaolo Bellanotte, che ha dichiarato al

Custode di non avere alcun contratto di locazione, per cui viene considerato libero ai fini della stima.

Superficie lorda commerciale di riferimento: mq.20,00

a) metodo sintetico-comparativo

superficie lorda x valore unitario applicabile:

$$\text{mq.20} \quad \times \quad \text{€.1.500,00} \quad = \quad \text{€.30.000,00}$$

b) stima a capitalizzazione dei redditi

$$\text{€ (116,00 x 12)} = \text{€ 1.392,00} \text{ reddito lordo}$$

$$\text{€ 1.392,00} - 30\% = \text{€ 974,40} \text{ reddito netto}$$

$$\text{€ 974,40} : 0,04 = \text{€ 24.360,00} \text{ valore a reddito}$$

In base alle risultanze ottenute, lo scrivente ritiene di poter determinare il valore del bene, medio arrotondato fra le cifre ottenute, in Euro 27.180,00 (Euro ventisettemilacentottanta/00), cui si applica una riduzione forfettaria nella misura del 10% per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta che si arrotonda a €24.400,00 (euro ventiquattromilaquattrocento/00)

18) BOX n. 24 - civ.10 H – I.P. - sub. 42

⇒ **u.i. ad uso autorimessa** posta al piano primo contrassegnata con il n. 24

avente accesso dal civ. n. 10H censita all'Agenzia delle Entrate – Ufficio

Provinciale di Genova – Territorio - Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova

alla sez. APP - fg. 15 - mapp. 1599 - sub. 42 - z.c. 5 - categ. C/6 - cl. 6 - cons. mq.

16 - R.C. E. 150,³⁹;

Confini: a nord-est con l'autorimessa sub.41, e quindi, continuando in senso orario, a sud-est con muro perimetrale, a sud-ovest con l'autorimessa sub.43 e nord-ovest con corsia condominiale di manovra.

Nota: Il box è risultato occupato dal sig. Martino Sabbadini, che ha dichiarato al Custode di non avere alcun contratto di locazione, per cui viene considerato libero ai fini della stima.

Superficie lorda commerciale di riferimento: mq.17,00

a) metodo sintetico-comparativo

superficie lorda x valore unitario applicabile:

$$\text{mq.17} \quad \times \quad \text{€.1.500,00} \quad = \quad \text{€.25.500,00}$$

b) stima a capitalizzazione dei redditi

€ (98,60 x 12) = € 1.183,20 reddito lordo

€ 1.183,20 – 30% = € 828,24 reddito netto

€ 828,24 : 0,04 = € **20.706,00** valore a reddito

In base alle risultanze ottenute, lo scrivente ritiene di poter determinare il valore del bene, medio arrotondato fra le cifre ottenute, in Euro 23.103,00 (Euro ventitremilacentotre/00), cui si applica una riduzione forfettaria nella misura del 10% per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta che si arrotonda a €.20.800,00**(euro ventimilaottocento/00)**

19) BOX n. 23 - civ.10 H – I.P. - sub. 43

⇒ **u.i. ad uso autorimessa** posta al piano primo contrassegnata con il n. 23
avente accesso dal civ. n. 10H censita all' Agenzia delle Entrate – Ufficio
Provinciale di Genova – Territorio - Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova
alla sez. APP - fg. 15 - mapp. 1599 - sub. 43 - z.c. 5 - categ. C/6 - cl. 6 - cons. mq.
18 - R.C. E. 169,¹⁹;

Confini: a nord-est con l'autorimessa sub.42, e quindi, continuando in senso
orario, a sud-est con terrapieno, a sud-ovest con l'autorimessa sub.44 e nord-ovest
con corsia condominiale di manovra.

Nota: Il box è risultato occupato dal sig. Gianluca Ronzitti, che ha dichiarato al
Custode di essere in possesso di un contratto di locazione non registrato, per cui il
box viene considerato libero ai fini della stima.

Superficie lorda commerciale di riferimento: mq.20,00

a) metodo sintetico-comparativo

superficie lorda x valore unitario applicabile:

$$\text{mq.20} \quad \times \quad \text{€.1.500,00} \quad = \quad \text{€.30.000,00}$$

b) stima a capitalizzazione dei redditi

€ (116,00 x 12) = € 1.392,00 reddito lordo

€ 1.392,00 – 30% = € 974,40 reddito netto

€ 974,40 : 0,04 = € **24.360,00** valore a reddito

**In base alle risultanze ottenute, lo scrivente ritiene di poter determinare il
valore del bene, medio arrotondato fra le cifre ottenute, in Euro 27.180,00**
(Euro ventisettemilacentoottanta/00), cui si applica una riduzione forfettaria nella

misura del 10% per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta che si arrotonda a **€.24.400,00 (euro ventiquattromilaquattrocento/00)**

20) BOX n. 21 - civ.10 H – I.P. - sub. 45

⇒ **u.i. ad uso autorimessa** posta al piano primo contrassegnata con il n. 21 avente accesso dal civ. n. 10H censita all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Genova – Territorio - Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova alla sez. APP - fg. 15 - mapp. 1599 - sub. 45 - z.c. 5 - categ. C/6 - cl. 6 - cons. mq. 18 - R.C. E. 169,¹⁹;

Confini: a nord-est con l'autorimessa sub.44, e quindi, continuando in senso orario, a sud-est con terrapieno, a sud-ovest con l'autorimessa sub.46 e nord-ovest con corsia condominiale di manovra.

Nota: Il box è risultato occupato dal sig. Martino Sabbadini, che ha dichiarato al Custode di non avere alcun contratto di locazione, per cui viene considerato libero ai fini della stima.

Superficie lorda commerciale di riferimento: mq.19,00

a) metodo sintetico-comparativo

superficie lorda x valore unitario applicabile:

$$\text{mq.19} \quad \times \quad \text{€.1.500,00} \quad = \quad \text{€.28.500,00}$$

b) stima a capitalizzazione dei redditi

€ (110,20 x 12) = € 1.322,40 reddito lordo

€ 1.322,40 – 30% = € 925,68 reddito netto

€ 925,68 : 0,04 = € **23.142,00** valore a reddito

In base alle risultanze ottenute, lo scrivente ritiene di poter determinare il valore del bene, medio arrotondato fra le cifre ottenute, in Euro 25.821,00 (Euro venticinquemilaottocentoventuno/00), cui si applica una riduzione forfettaria nella misura del 10% per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta che si arrotonda a €23.200,00 (euro ventitremiladuecento/00)****

21) BOX n. 20 - civ. 10 H – I.P. - sub. 46

⇒ **u.i. ad uso autorimessa** posta al piano primo contrassegnata con il n. 20 avente accesso dal civ. n. 10H censita all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Genova – Territorio - Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova alla sez. APP - fg. 15 - mapp. 1599 - sub. 46 - z.c. 5 - categ. C/6 - cl. 6 - cons. mq. 18 - R.C. E. 169,¹⁹;

Confini: a nord-est con l'autorimessa sub.45, e quindi, continuando in senso orario, a sud-est con terrapieno, a sud-ovest con l'autorimessa sub.47 e nord-ovest con corsia condominiale di manovra.

Nota: il box è risultato occupato dal sig. Martino Sabbadini, che ha dichiarato al Custode di non avere alcun contratto di locazione, per cui viene considerato libero ai fini della stima.

Superficie lorda commerciale di riferimento: mq.20,00

a) metodo sintetico-comparativo

superficie lorda x valore unitario applicabile:

$$\text{mq.20} \quad \times \quad \text{€.1.500,00} \quad = \quad \text{€.30.000,00}$$

b) stima a capitalizzazione dei redditi

$$\text{€ (116,00 x 12)} = \text{€ 1.392,00} \text{ reddito lordo}$$

$$\text{€ 1.392,00} - 30\% = \text{€ 974,40} \text{ reddito netto}$$

$$\text{€ 974,40} : 0,04 = \text{€ 24.360,00} \text{ valore a reddito}$$

In base alle risultanze ottenute, lo scrivente ritiene di poter determinare il valore del bene, medio arrotondato fra le cifre ottenute, in Euro 27.180,00 (Euro ventisettemilacentoottanta/00), cui si applica una riduzione forfettaria nella misura del 10% per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta che si arrotonda a €24.400,00 (euro ventiquattromilaquattrocento/00).

22) BOX n. 19 - civ.10 H – I.P. - sub. 47

⇒ **u.i. ad uso autorimessa** posta al piano primo contrassegnata con il n. 19

avente accesso dal civ. n. 10H censita all'Agenzia delle Entrate – Ufficio

Provinciale di Genova – Territorio - Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova

alla sez. APP - fg. 15 - mapp. 1599 - sub. 47 - z.c. 5 - categ. C/6 - cl. 6 - cons. mq.

19 - R.C. E. 178,⁵⁹;

Confini: a nord-est con l'autorimessa sub.46, e quindi, continuando in senso

orario, a sud-est con terrapieno, a sud-ovest con intercapedine d'emergenza e

nord-ovest con corsia condominiale di manovra.

Nota: il box è risultato occupato dal sig.Stefano Carbone, che ha dichiarato al Custode di non avere alcun contratto di locazione, per cui viene considerato libero ai fini della stima.

Superficie lorda commerciale di riferimento: mq.21,00

a) metodo sintetico-comparativo

superficie lorda x valore unitario applicabile:

$$\text{mq.21} \quad \times \quad \text{€.1.500,00} \quad = \quad \text{€.31.500,00}$$

b) stima a capitalizzazione dei redditi

€ (121,80 x 12) = € 1.461,60 reddito lordo

€ 1.461,60 – 30% = € 1.023,12 reddito netto

€ 1.023,12 : 0,04 = € **25.578,00** valore a reddito

In base alle risultanze ottenute, lo scrivente ritiene di poter determinare il valore del bene, medio arrotondato fra le cifre ottenute, in Euro 28.539,00 (Euro ventottomilacinquecentotrentanove/00), cui si applica una riduzione forfettaria nella misura del 10% per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta che si arrotonda a €**25.700,00** (euro venticinquemilasettecento/00).

23) BOX n. 15 - civ.10 H – I.P. - sub. 51

Beni di proprietà **Sig.ra** nata a Genova il, codice fiscale:

⇒ **u.i. ad uso autorimessa** posta al piano primo contrassegnata con il n. 15

avente accesso dal civ. n. 10H censita all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Genova – Territorio - Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova alla sez. APP - fg. 15 - mapp. 1599 - sub. 51 - z.c. 5 - categ. C/6 - cl. 6 - cons. mq. 17 - R.C. E. 159,⁷⁹;

Confini: a nord-est con l'autorimessa sub.50, e quindi, continuando in senso orario, a sud-est con intercapedine d'emergenza, a sud-ovest con l'autorimessa sub.52 e nord-ovest con corsia condominiale di manovra.

Nota: il box risulta occupato dal proprietario esecutato

Superficie lorda commerciale di riferimento: mq.17,00

a) metodo sintetico-comparativo

superficie lorda x valore unitario applicabile:

$$\text{mq.17} \quad \times \quad \text{€.1.500,00} \quad = \quad \text{€.25.500,00}$$

b) stima a capitalizzazione dei redditi

€ (98,60 x 12) = € 1.183,20 reddito lordo

€ 1.183,20 – 30% = € 828,24 reddito netto

€ 828,24 : 0,04 = € **20.706,00** valore a reddito

In base alle risultanze ottenute, lo scrivente ritiene di poter determinare il valore del bene, medio arrotondato fra le cifre ottenute, in Euro 23.103,00 (Euro ventitremilacentrotre/00), cui si applica una riduzione forfettaria nella misura del 10% per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta che si arrotonda a €20.800,00**(euro ventimilaottocento/00)**

24) BOX n. 14 - civ.10 H – I.P. - sub. 52

⇒ **u.i. ad uso autorimessa** posta al piano primo contrassegnata con il n. 14
avente accesso dal civ. n. 10H censita all’Agenzia delle Entrate – Ufficio
Provinciale di Genova – Territorio - Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova
alla sez. APP - fg. 15 - mapp. 1599 - sub. 52 - z.c. 5 - categ. C/6 - cl. 6 - cons. mq.
17 - R.C. E. 159,⁷⁹;

Confini: a nord-est con l’autorimessa sub.51, e quindi, continuando in senso
orario, a sud-est con intercapedine d’emergenza, a sud-ovest con l’autorimessa
sub.53 e nord-ovest con corsia condominiale di manovra.

Nota: il box è risultato occupato dal sig. Martino Sabbadini, che ha dichiarato al
Custode di non avere alcun contratto di locazione, per cui viene considerato libero
ai fini della stima.

Superficie lorda commerciale di riferimento: mq.17,00

a) metodo sintetico-comparativo

superficie lorda x valore unitario applicabile:

$$\text{mq.17} \quad \times \quad \text{€.1.500,00} \quad = \quad \text{€.25.500,00}$$

b) stima a capitalizzazione dei redditi

€ (98,60 x 12) = € 1.183,20 reddito lordo

€ 1.183,20 – 30% = € 828,24 reddito netto

€ 828,24 : 0,04 = € **20.706,00** valore a reddito

**In base alle risultanze ottenute, lo scrivente ritiene di poter determinare il
valore del bene, medio arrotondato fra le cifre ottenute, in Euro 23.103,00**

(Euro ventitremilacentrotre/00), cui si applica una riduzione forfettaria nella misura del 10% per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta che si arrotonda a **€.20.800,00(euro ventimilaottocento/00)**

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione del gradito incarico ricevuto e, restando comunque a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, con ossequio si firma.

Genova, li 14/06/2018

D'UFFICIO

GALATI

Elenco degli allegati:

- 1) Stralcio planimetria localizzazione
- 2) Stralcio fotogrammetrico
- 3) Elaborato planimetrico e individuazione box in oggetto
- 4) Visure catastali
 - 4.1 visura
 - 4.2 visura
 - 4.3 visura
 - 4.4 visura
- 5) Certificato agibilita'
- 6) Documentazione fotografica.
- 7) Da 7.1 a 7.24 : schede delle singole Unità Immobiliari:

IL CONSULENTE TECNICO

dott.arch.Stefano



planimetria catastale – misure rilievo – doc fotografica

8) Atti compravendita.

8.1 attoa

8.2 atto

9) Spese condominiali saldo 2017 e prev 2018

10) Preliminare vendita box sub.20 – Rossi

11)

Della sopra estesa relazione fanno parte n.49 pagine numerate progressivamente di

c

u

i

q

u

e

s

t

a

e

,

l

,

u

l

t

i

m