Lotto 4

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - **R.E. n° 439/2016**

Giudice Esecutore : Dott. Renato DELUCCHI

Esecuzione Immobiliare promossa da:

BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. Procedente

Avv. Raffaella MORETTI

Contro

Esecutata

Oggetto: Relazione tecnico – estimativa di immobile locato costituito da:

LOCALE USO COMMERCIALE

sita in Genova – Via di Pre civ. 187 R:

censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova

(alla sez **GEA**, foglio **79**, Part. **148**, sub. **14**, cat. **C/1**, classe **8**, cons. **mq 46**, rendita **€ 593,93**)

Capitolo Primo: Introduzione

1.1 – incarico e premesse

Lo scrivente, Geometra Ermanno BENELLI, libero professionista con studio in Genova, Salita S. Viale civ. 1/25 , iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n. 1690 e nello Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale della precitata città, con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice Esecutore, nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, veniva incaricato, di dare compiuta risposta al seguente letterale quesito:

a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. p. c. segnalando gli atti mancanti o inidonei;

b) Provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria ...

studio benelli genova

Salita Salvatore Viale civ. 1 - 25 – tel. 010 8680857 studio.benelli@libero.it

Nella determinazione del valore di mercate l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi del mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli dei valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga che i prezzi siano sotto tale soglia.

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

1. *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
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 particolar riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
5. *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri 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;*

studio benelli genova

Salita Salvatore Viale civ. 1 - 25 – tel. 010 8680857 studio.benelli@libero.it

6. *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
7. *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;*
8. *Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica*

d) *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 procedente, ai fini della nomina di custode giudiziale;*
- *Riferire immediatamente al giudice ogni richiesta di sospensione in 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 aderiscono 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 assolvimento

di tale incarico ricevuto, a conclusione degli accertamenti e delle operazioni peritali del caso, rassegna la presente relazione peritale, corredata degli allegati del caso,

studio benelli genova
Salita Salvatore Viale civ. 1 - 25 – tel. 010 8680857 studio.benelli@libero.it

provvedendo al deposito telematico della stessa

- ° -

1.2 - Operazioni peritali

Ricevuto il decreto di nomina, di CTU , nella procedura intestata, lo scrivente prestato giuramento nella formula di rito , presso la competente Cancelleria, esaminata la documentazione in atti , con comunicazione a mezzo posta raccomandata , con ricevuta di ritorno , inviata a soggetti individuati e , via pec all'avvocato della procedente, fissava accesso in loco.

Preliminarmente a detta incombenza , attesa la verificata mancanza, in atti, della documentazione utile ai raffronti tra gli stati di fatto e quelli Autorizzati, per le attestazioni di conformità, provvedeva ad accedere ed estrarre da:

- l'Ufficio del Territorio di Genova, Sezione Catasto, le planimetrie e gli estratti di mappa ivi custoditi; nonché le certificazioni catastali aggiornate e storiche dell'immobile di cui trattasi, carteggio poi versato in allegati;
- presso l'Ufficio Servizio Edilizia privata del Comune di Genova , ad acquisire le Istruttorie ivi custodite.

In attesa di acquisire , dai Pubblici Uffici :

- il contratto di locazione dell'immobile , a terzi , dato per esistente dall'esecutato , con particolar riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

- la posizione di formalità, vincoli o oneri 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;

- la sussistenza di vincoli connessi con valenze storico – artistiche;

- l'esistenza di attestazione prestazione energetica

studio benelli genova

Salita Salvatore Viale civ. 1 - 25 – tel. 010 8680857 studio.benelli@libero.it

in data 27 luglio 2017 erano eseguiti gli accessi presso il locale oggetto di procedura, alla presenza del signor , dichiaratosi amministratore accessi che consentivano la identificazione del bene/dei beni, comprensiva dei confini ; un sufficiente riscontro delle consistenze e degli stati di fatto esistenti in loco e la raccolta delle caratteristiche e degli stati d'uso interferenti con i parametri economici.

Ultimate tutte le incombenze di cui sopra erano poi attuati, in studio, i ..."*raffronti del caso* "..... per gli accertamenti in punto regolarità urbanistica e catastale.

Eseguite poi le più adeguate ricerche di mercato, fatto riferimento alle informative rese dalla Banca Dati quotazioni immobiliari edito dall'Agenzia del Territorio, OMI, erano poi definiti i *parametri economici,* da utilizzarsi, nel caso di specie, per il processo estimativo.

- ° -

Capitolo Secondo: Risposte al quesito

2.1 - Sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

Esaminata la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. si è riscontrato che la documentazione è risultata priva delle planimetrie catastali e della documentazione comprovante la regolarità urbanistica.

Al fine del riscontro, in tema di conformità urbanistica – catastale , era pertanto provveduto alle ispezioni del caso .

***

2.2 – Stima dei beni immobili oggetto di procedura esecutiva

2.2.1 – Oggetto della Stima sommaria

studio benelli genova

Salita Salvatore Viale civ. 1 - 25 – tel. 010 8680857 studio.benelli@libero.it

Con Atto di Pignoramento Immobiliare del N. Rep. 6145 del 13/06/2016, **BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.**, nella persona dell'Avvocato Raffaella MORETTI, chiedeva il pignoramento immobiliare per la quota di sua competenza, (come indicato in trascrizione), sui seguenti beni immobili:

a) *Negozio in Genova – Via di Pre civ. 187R*: censita al Catasto Fabbricati del Comune di Genova alla sezione **GEA**, foglio **79**, Part. **148**, sub. **14**, cat. **C/1**, classe **8**, cons. **mq 46**, rendita **€ 593,93.**

***

2.2.2 – Criteri generali e metodi di stima

Tenuto conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggi atti ad acconsentire la determinazione della valorizzazione delle ragioni oggetto di esecuzione, lo scrivente ha proceduto con il metodo per comparazione diretta.

Detto metodo risulta infatti il più confacente, considerato che la zona ove risulta ubicato il cespite oggetto di stima è caratterizzata, prevalentemente, da un mercato immobiliare, interessato da transazioni sull'esistente.

La stima *"per comparazione diretta"* si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili viciniori e/o comunque assimilabili, tra di loro, con altri ad essi comparabili, per caratteristiche, consistenza, comodi ed incomodi.

Pertanto la valorizzazione è stata determinata, dallo scrivente, sulla base delle più recenti trattazioni avvenute nella zona d'ubicazione, tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, affaccio, stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura, ecc.; od estrinseca, quali pregi della ubicazione, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, ecc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite, quali dimensione dei vani, numero vetrine , forma; nonché della regolarità edilizia e catastale.

studio benelli genova

Salita Salvatore Viale civ. 1 - 25 – tel. 010 8680857 studio.benelli@libero.it

Nei conteggi svolti, i parametri tecnici sono stati ricercati dallo scrivente, per la natura dimensionale, nel metro quadro, giuste caratteristiche dell'immobile, considerato che per la zona presa in esame il parametro comunemente usato, nelle transazioni attuate, è proprio il precedente , poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

Per il parametro di natura economica, questo è stato individuato nel prezzo a metro quadro corrente in zona, prezzo dedotto dalle più recenti trattazioni avvenute nel circondario; prezzo definito con il conforto di dati statistici dedotti dalla consultazione di pubblicazioni specialistiche, quali FIAIP, Osservatorio Immobiliare, OMI , Aste Giudiziarie , ecc… ; nonché dalla acquisizione, nel corso delle operazioni peritali , di informative raccolte dal web.

***

2.2.3 – Processi estimativi

I processi estimativi esposti in seguito si sono sviluppati sulla base di elementi derivati dalle risultanze dei sopralluoghi in sito, dalle condizioni tutte rilevate per influenti, nonché dallo scopo specifico della stima, per cui *il prezzo base d'asta* dell'immobile in parola è da assumersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui effettivamente si trova, giuste indicazioni contenute nella parte descrittiva, qui introdotta, con il conforto di viste fotografiche, rilievi grafici e ogni altro elemento che concorre nella assegnazione del valore venale, con spese per le eventuali regolarizzazioni urbanistico - catastali , ritenute per d'occorrenza , in capo all'aggiudicatario essendo le stesse state portate in diminuzione.

Ciò premesso di seguito si espongono i processi estimativi e le valorizzazioni di:

A - LOCALE USO COMMERCIALE - NEGOZIO SITO IN GENOVA - VIA DI PRE CIV. 187R

studio benelli genova
Salita Salvatore Viale civ. 1 - 25 – tel. 010 8680857 studio.benelli@libero.it

A.1 - SULL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE, CONFINI E DATI CATASTALI

Il locale oggetto di stima gode di una vetrina , vetrina individuata con il civico 187 R di Via di Prè.

Trattasi di porzione di un più ampio fabbricato identificato alla toponomastica del Comune di Genova con il civ. 59-61 di Via di Pre.

Detto bene nel suo complesso espone le seguenti coerenze, a partire da nord, in senso orario :

- locale civ. 185r di Via di Pre;
- muri perimetrali su Via di Pre;
- locale civ. 189r di Via di Pre.

L'immobile al Catasto Fabbricati del Comune Genova risulta censito alla sezione **GEA**, foglio **79**, Part. **148**, sub. **14**, cat. **C/1**, classe **8**, cons. **mq 46**, rendita **€ 593,93.**

L'immobile allo stato è risultato occupato da Terzi.

- * -

A.2 - SULLA DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile in oggetto risulta ubicato nel Comune di Genova, nel centro storico della città, in zona non soggetta a piani di recupero e pertanto in condizioni di stato d'uso mediocri-scadenti

L'immobile di cui trattasi , adibito ad uso commerciale, risulta ubicato al piano terra ed è costituito da tre vani di altezza variabile da m 2.35 a m 2.90.

Esso gode di accesso diretto dalla pubblica via , consta di una vetrina , nonché di spazi interni utilizzati per la vendita per circa **mq 63,00.**

Consta anche di un piccolo ripostiglio e di un servizio igienico con antibagno di altezza inferiore a quella fissata dalla norma, il tutto come da allegata planimetria esplicativa e documentazione fotografica.

Le consistenze lorde dell'immobile , tenuto conto delle procedure e dei

studio benelli genova

Salita Salvatore Viale civ. 1 - 25 – tel. 010 8680857 studio.benelli@libero.it

parametri del manuale della Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, viste le superfici utili , risultano esser di circa **mq. 73,00.**

Quali finiture l'immobile presenta:

- *pavimenti*	: in ceramica comune.
- *serramenti*	: in profilati comuni.
- *distribuzione locali*	: razionale.
- *accessori bagni*	: vaso e lavabo.
- *finiture pareti e soffitti*	: intonaco civile e tinta.
- *rivestimenti*	: nel bagno in ceramica comune.
- *generali*	: Lo stato di manutenzione dell'immobile è da considerarsi mediocre.

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla allegata documentazione fotografica e monografie di rilievo.

- * -

A.3 – SULLA PROPRIETÀ ATTUALE DEL BENE E LA PRESENZA DI DIRITTI REALI, RIPORTANDO L'EVOLUZIONE DELLA PROPRIETÀ NEGLI ULTIMI VENTI ANNI

Alla data di deposito della perizia l'immobile in parola risulta di proprietà dell'esecutata in forza di Compravendita 21/07/2006 a rogito Notaio Gianluca Bozzo di Genova rep. 41664/8444, trascritto a Genova il 25/07/2006 ai n.ri 38280/23041 e successiva nota di rettifica del 09/10/2007 ai n.ri 43759/24511 <u>come da allegato Certificato Notarile rilasciato dal notaio Antonio Trotta di Pavia il 21/09/2016.</u>

L'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni risulta essere la seguente:

-) nato a Genova il forza di atto di compravendita a rogito notaio Andrea Castello di Genova , trascritto a Genova il 18/02/1978 ai n.ri 3774/3259;
- in forza di atto di compravendita a rogito notaio Marco Jommi di Genova del 01/08/2000 rep. 68224, trascritto a Genova il 03/08/2000 ai n.ri 23253/14639;
- ttuale esecutata), in forza di Compravendita 21/07/2006 a rogito Notaio Bozzo Gianluca di Genova rep.

studio benelli genova
Salita Salvatore Viale civ. 1 - 25 – tel. 010 8680857 studio.benelli@libero.it

41664/8444 e successiva rettifica parziale del medesimo atto.

Il tutto come da Certificato Notarile rilasciato dal notaio Antonio Trotta di Pavia il 21/09/2016 versato in atti.

- * -

A.4 - SULLO STATO DI POSSESSO DEL BENE

All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare in esame è risultata concessa in locazione a Terzi .

All'amministratore della Società , presente alla ispezione , **è stato richiesto di consegnare copia del contratto di locazione in corso** , consegna allo stato non ancora avvenuta.

Conseguentemente , come da allegato , lo scrivente si è attivato per una acquisizione tramite i Pubblici Uffici ed ha depositato formale richiesta presso la Agenzia delle Entrate.

Alla data del **28 settembre 2017** anche detta richiesta è rimasta inevasa e pertanto lo scrivente , visti i termini ricevuti , si vede costretto al deposito della relazione in carenza di informative sulla segnalata locazione , in termini di canone e durata.

Segnalazione della criticità è stata fatta all'avvocato della Procedente.

- * -

A.5 - SULL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE, INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO – ARTISTICO

L'immobile è una porzione di fabbricato ultracentenario , posto nel Centro Storico di Genova e dalle visure eseguite non risulta , al momento sottoposto a vincoli di carattere storico-artistico.

Comunque ad ogni migliore garanzia è stato richiesta espressione di parere alla Soprintendenza che con sua nota prot. MBAC-SABAP-LIG 22348 del

studio benelli genova

Salita Salvatore Viale civ. 1 - 25 – tel. 010 8680857 studio.benelli@libero.it

14/09/2017 riferisce che al momento attuale l'immobile ... *non risulta sottoposto alle disposizioni di tutela del D.Lgs 42/2004 Parte Seconda "Beni Culturali* ... In tale nota è stata segnalata anche ... *la presenza del vincolo paesaggistico DM 04/08/1949 e D.M. 04/07/1993* ... il tutto come da allegati versati in atti.

Per quanto riguarda il regolamento di Condominio e la posizione economica dell'immobile , nei confronti di quest'ultimo , per le spese condominiali , allo stato , allo scrivente , dalla Esecutata , non è stato consegnato alcunché, ma si segnala che sulla base della certificazione notarile sussiste un pignoramento sul bene di cui trattasi a favore del condominio di Via di Pre 61.. ***per importo indefinito***

Le indagini mirate alla individuazione dell'Amministratore del Condominio sono risultate prive di esito per opposizione di privacy.

- * -

A.6 - SULL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dall'esame del Certificato Notarile sull'immobile risultano gravare le seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA in forza di atto di mutuo iscritta a Genova il 03/08/2000 ai n.ri 23254/5874 per complessive lire 300.000.000, a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESINO S.c.r.l., gravante anche su altri beni in Genova;
- IPOTECA VOLONTARIA in forza di atto di mutuo iscritta a Genova il 06/09/2006 ai n.ri 43770/10406 per complessive € 270.000,00, a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.p.a., gravante anche su altri beni in Genova;
- IPOTECA GIUDIZIALE in forza di decreto ingiuntivo iscritta a Genova il 15/06/2010 ai n.ri 20101/3970 per un totale € 78.900,00, a favore di BANCA POPOLARE DI

studio benelli genova
Salita Salvatore Viale civ. 1 - 25 – tel. 010 8680857 studio.benelli@libero.it

BERGAMO S.p.a. contro la esecutata, gravante anche su altri beni in Genova;

- PIGNORAMENTO trascritto a Genova il 14/12/2013 ai n.ri 4562/3458 gravante anche su altri beni in Genova, a favore di COND. DI VIA PRE 61;
- PIGNORAMENTO trascritto a Genova il 05/07/2016 ai n.ri 19915/14193 gravante sul bene di cui trattasi a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.p.a.

Il tutto come da Certificato Notarile rilasciato dal notaio Antonio Trotta di Pavia il 21/09/2016 versato in atti.

- * -

A.7 - SULLA 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

Al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto si è provveduto a presentare istanza di Accesso agli Atti presso il Comune di Genova.

Presso l'Ufficio Tecnico del succitato Comune non è stata reperita alcuna documentazione afferente la porzione immobiliare in parola.

Si è quindi proceduto a raffronto, tra lo stato di fatto attuale e la planimetria catastale depositata in data 24/06/1986 , raffronto che ha evidenziato la sussistenza di alcune difformità riguardanti la distribuzione interna ed una minor superficie del servizio igienico e relativo antibagno rispetto a quanto documentato in atti.

A ciò si aggiunga che la porzione di cui trattasi deriva dal frazionamento del originario civ. 185r-187r , avvenuta prima del 24/06/1986, frazionamento del quale agli atti dell'ufficio tecnico del succitato comune non si è ritrovato alcuna istruttoria.

L'acquirente pertanto dovrà procedere a regolarizzazione delle difformità di cui sopra , tramite la presentazione di una Istanza in Sanatoria , istanza a trattare le problematiche segnalate unitamente al civico dal quale la porzione in parola è derivata, previa acquisizione delle deroghe del caso e l'esecuzione delle opere di adeguamento , in particolare per un antibagno.

studio benelli genova

Salita Salvatore Viale civ. 1 - 25 – tel. 010 8680857 studio.benelli@libero.it

Dette iniziative tutte rimangono a cura e carico dell'Aggiudicatario , poiché questi oneri stati portati a deconto nel prezzo base d'asta.

Per ogni migliore indicazione di rimanda alla documentazione Urbanistica ed Edilizia acquisita presso il Comune di Genova.

- * -

A.8 - SULLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ CATASTALE DEL BENE

Al fine di verificare la regolarità catastale dell'immobile in oggetto si è provveduto ad acquisire presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Sezione Catasto la planimetria dell'immobile di cui trattasi.

Da un raffronto tra la planimetria in atti dal 24/06/1986 e lo stato di fatto si è riscontrato che il servizio igienico e relativo antibagno espongono una minore superficie (di fatto ceduta all'adiacente civ. 185r), una diversa distribuzione degli spazi interni e differenti altezze nei vani ed accessori.

L'acquirente dovrà procedere alla regolarizzazione delle difformità tramite la presentazione di una variazione catastale, dopo aver provveduto alla regolarizzazione edilizia, poiché questi oneri stati portati a deconto del prezzo base d'asta.

- * -

A.9 – PARAMETRI DI VALORE E FONTI INFORMATIVE

Per quanto riguarda le fonti informative, queste sono state individuate nelle rilevazioni eseguite ed editate dalla Banca Dati Osservatorio del Mercato Immobiliare , OMI , con il conforto delle indicazioni desumibili dai dati rinvenibili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, gli Uffici Tecnici comunali, le Agenzie immobiliari di zona , Aste Giudiziarie , le informazioni sul web.

Da dette indagini è risultato deducibile che i parametri di valore, da assumersi nella richiesta stima, per il caso di specie , sono contenuti tra €/mq 1.000,00/1.800,00 , forbice che a fronte della collocazione dello immobile da valutare , dello stato d'uso , delle caratteristiche e delle condizioni di immobile

studio benelli genova

Salita Salvatore Viale civ. 1 - 25 – tel. 010 8680857 studio.benelli@libero.it

locato , non tralasciata una importante consistenza di area retro è definita in **€/mq. 1.500,00** (millecinquecentoeuro/mq)

- * -

A.10 – VALORE DI MERCATO

Posto e premesso quanto sopra , al locale in parola è assegnabile un valore di mercato di

superficie commerciale mq 73,00 x €/mq. 1.500,00 Euro 109.500,00

- * -

A.11 – PREZZO BASE D'ASTA

Al valore di mercato come sopra individuato devono però essere applicate le seguenti riduzioni per :

oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale (tenuto conto che le regolarizzazioni dovranno essere trattate con l'adiacente civ. 185r)	€ 7.600,00
decremento incentivante la partecipazione (circa il 10%) in considerazione dell'esistenza di un retro interferente con la consistenza	€ 10.900,00

e pertanto

all'immobile qui capitolato , è assegnato un prezzo base d'asta di

€ 91.000,00 (euro novantunomila/00)

- * -

A.12 - 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

Nel caso di specie si tratta dell'intero della proprietà dell'immobile di cui trattasi ad essere oggetto della procedura esecutiva pertanto non si provvederà a predisporre

studio benelli genova

Salita Salvatore Viale civ. 1 - 25 – tel. 010 8680857 studio.benelli@libero.it

alcun progetto di divisione.

- * -

A.13 - IL PERITO DOVRÀ ALTRESÌ PROCEDERE ALLA REDAZIONE DELL'A.P.E.

L'esecutata non ha fornito informazioni in merito.

- * -

B – RIEPILOGO E CONCLUSIONI

A fronte dello incarico ricevuto riferisce lo scrivente che per quanto attiene il compendio immobiliare oggetto di stima , ovvero :

- ***Locale commerciale ad uso negozio , sito in Genova , Via di Pre, civ. 187R, locato a Terzi***

censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova alla sezione **GEA**, foglio **79**, part. **148**, sub. **14**, cat. **C/1**, cl **8**, cons. **mq 46**, rendita **€ 593,93**

il prezzo base d'asta è da fissarsi in ragione di **€ 91.000,00 (euro novantunomila/00)** , somma non depurata da eventuali insolvenze nei confronti del Condominio., per impossibilità ad acquisire le attestazioni del caso

Genova, .02./10/2017

L'esperto
geom. Ermanno Benelli

studio benelli genova
Salita Salvatore Viale civ. 1 - 25 – tel. 010 8680857 studio.benelli@libero.it