

Geom. **LUCA PALLAVICINI**
Via Antiochia, 5/4
16129 Genova
Tel. – fax 010313500
luca.pallavicini@libero.it

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: Dott. Franco DAVINI

Esecuzione immobiliare **R.E.: 151/2014**

Giudizio di esecuzione promosso da:

**Condominio Via Piacenza, civico n. 94B in persona dell'amministratore
pro tempore, Sig. Domenico Ciccone**

Procedente

Avv. Simona Peluso

contro

XXX

intervenuta

FERUTEK S.r.l.

Avv. Filippo Sguerso

intervenuto

Banco BPM S.p.A.

Avv. Nicola Varese

intervenuta

Equitalia Servizi Riscossioni Equitalia

Relazione di stima del consulente tecnico d'Ufficio inerente

LOTTO "A": Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso commerciale
sita in **Genova – Via Piacenza**, civici n. **XXX**.

LOTTO "B": Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso commerciale
sita in **Genova – Via Piacenza**, civico n. **XXX**.

INTRODUZIONE

1.1 Incarico e premesse.

1.2 Svolgimento operazioni peritali.

1.3 Criteri di stima

1.4 Oggetto della stima.

2) PROCESSI ESTIMATIVI

- 2.1 Ubicazione, indicazioni generali, elementi costruttivi e caratteristiche dei beni.
- 2.2 Confinanti.
- 2.3 Consistenze.
- 2.4 Dati catastali.
- 2.5 Provenienza e proprietà.
- 2.6 Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio.
- 2.7 Regolarità edilizia - vincoli.
- 2.8 Decreto di abitabilità.
- 2.9 Stato di occupazione dell'immobile.
- 2.10 Oneri di natura condominiale gravanti sul bene che, resteranno a carico dell'acquirente.
- 2.11 Criteri di stima - prezzo base d'asta.

3) RIEPILOGO E CONCLUSIONI

- 3.1 Riepilogo.
- 3.2 Conclusioni.

INTRODUZIONE

1.1 Incarico e premesse.

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto geom. Luca Pallavicini, libero professionista con studio in Genova, Via Antiochia, civico 5/4 – Telefono 010313500 -, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova con il n. 2602 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale della predetta città, con provvedimento della S.V. veniva

nominato perito estimatore nel Giudizio di Esecuzione promosso da Condominio via Piacenza, civico n. 94B contro XXX, con incarico di procedere alla stima dei beni pignorati interessati dall'esecuzione in epigrafe, giuste indicazioni contenute nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento, onde determinare degli stessi il più probabile valore di comune mercato, dopo averne verificato lo stato urbanistico e catastale, descritto ed indicato i confini ed ogni altro elemento utile per l'esperimento di un pubblico incanto.

1.2 Svolgimento delle operazioni peritali.

In evasione dell'incarico ricevuto, lo scrivente provvedeva, in primo luogo, a prendere visione degli atti afferenti le provenienze degli immobili di cui trattasi.

Raccolte le indicazioni del caso provvedeva poi ad eseguire, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova – Territorio, le ricerche e le visure atte ad acquisire le certificazioni ed i dati identificativi degli immobili medesimi (allegato 2 – 3).

Successivamente, provvedeva a svolgere ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova ai fini della verifica della conformità urbanistica delle unità immobiliari (allegato 4).

Ultimate tali incombenze eseguiva visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova volte a verificare l'esistenza di iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio - gravanti sui beni di cui trattasi -, posteriori a quelle prodotte dalla precedente.

Reperita la documentazione di cui sopra provvedeva poi, a dar corso ad un sopralluogo in loco, al fine di effettuare rilievi atti alla determinazione

delle consistenze ed alla individuazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché dei comodi e degli incomodi propri degli immobili.

Ultimate le operazioni peritali di cui sopra, eseguite le più opportune indagini di mercato, provvedeva poi a redigere la presente relazione peritale.

1.3 Criteri di stima.

Tenuto conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggi volti ad acconsentire la determinazione del valore dei beni in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il solo metodo “per comparazione diretta” considerato che la zona ove risultano ubicati i beni in oggetto è caratterizzata, prevalentemente, da un mercato immobiliare interessato da transazioni sull’esistente.

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

Pertanto il valore delle unità immobiliari è stato determinato sulla base delle più recenti compravendite avvenute in zona tenuto conto di parametri tecnici, quali consistenza, accessibilità, fruibilità, stato di conservazione, tecnologia costruttiva, ubicazione, disponibilità di parcheggio, distanza dalle infrastrutture etc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite in esame quali dimensione, forma, regolarità etc..

Il parametro tecnico utilizzato nei conteggi è il metro quadro, atteso che quest’ultimo è il parametro comunemente usato nelle transazioni attuate in zona, poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

I parametri di natura economica invece sono stati individuati attraverso

la consultazione delle più note fonti specialistiche del settore (Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova – Territorio – Osservatorio Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, etc.), nonché per indagine svolta presso strutture primarie commerciali operanti in ambito locale.

I valori assunti per la comparazione sono stati adottati con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte dell'esperienza dello scrivente, tenuto conto in particolare dello stato d'uso e dello stato di manutenzione dei beni esaminati nonché delle caratteristiche degli stessi al fine di conferire al risultato della presente stima il massimo equilibrio possibile.

1.4 Oggetto della stima.

Formano oggetto della presente relazione di stima i beni indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare del 18/02/2014 Repertorio n. XXX, trascritto alla CC.RR.II. di Genova in data 03/03/2014 R.G. n. 4508 R.P. n. XXX:

- unità immobiliare ad uso commerciale sita in Genova – **Via Piacenza**, civici n. XXX;
- unità immobiliare ad uso commerciale sita in Genova – **Via Piacenza**, civico n. XXX.

PROCESSI ESTIMATIVI

Atteso che formano oggetto della presente relazione di stima i beni immobili interessati dall'esecuzione in epigrafe, si evidenzia e si ripropone che la stima sotto estesa si è consolidata sulla base di un processo estimativo che ha tenuto conto delle risultanze dei rilievi in loco, di tutte le condizioni influenti, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo posto a base d'asta - *per i lotti costituiti* - è da assumersi a corpo e

non a misura e nello stato di fatto in cui effettivamente si trovano, ben noti e gradite alle parti acquirenti con stato urbanistico e catastale come da indicazioni contenute negli allegati.

Ciò premesso di seguito si riportano i processi estimativi e la valorizzazione dei beni in oggetto.

Ubicazione, indicazioni generali, elementi costruttivi e caratteristiche del bene.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono site a Genova - Circoscrizione IV Media Val Bisagno nel quartiere di Molassana -, al piano terreno dell'edificio contrassegnato dal civico numero 94B di Via Piacenza.

L'immobile in parola è ubicato in zona decentrata della città nell'ambito di insediamenti a prevalente carattere residenziale e commerciale, il cui sviluppo urbanistico è risalente alla metà degli anni '50 e risulta ormai saturo di possibili interventi edificatori.

Il quartiere è ampiamente servito da attività commerciali e servizi di primaria necessità; nel complesso gode di una discreta appetibilità di mercato fermi restando i disagi derivanti ai residenti ed alle attività commerciali, dalla carenza di aree ad uso parcheggio pubblico e/o privato.

L'immobile di cui trattasi consta di numero 8 piani fuori terra, aventi destinazioni d'uso residenziale, ad eccezione del terreno, ove trovano posto alcuni locali commerciali.

Il fabbricato risulta dotato di una struttura portante reticolare costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato confezionato in opera.

Gli orizzontamenti sono invece formati da un impalcato continuo costituito da solette presumibilmente realizzate in materiale latero -

cemento tipiche dell'epoca; la copertura risulta essere di tipo piano non praticabile.

Le caratteristiche architettoniche dei prospetti rispecchiano quelle dell'epoca costruttiva, contraddistinti da elementi semplici e lineari, caratterizzati dalla presenza di balconi disposti con scansione simmetrica sulla linea dei marcapiani.

Internamente l'immobile è servito da un vano scale dotato di ascensore ed è fornito degli impianti tecnologici correnti, per gli edifici di questa tipologia.

L'atrio di ingresso è dotato di portone in metallo e vetro.

Lo stato conservativo generale dell'immobile è buono.

Lotto "A"

UNITÀ IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE SITA IN GENOVA – VIA PIACENZA, CIVICIN. XXX

L'unità immobiliare in discorso è posta al piano terreno del fabbricato dotata di accesso insistente sul prospetto principale, prospiciente Via Piacenza.

Detta unità attualmente è composta da un unico ampio locale di forma rettangolare, unitamente ad un servizio igienico, di piccole dimensioni.

L'unità in oggetto - *ai fini identificativi* – risultano esposta ad est, l'altezza interna è pari a mt. 4.20.

Lo stato conservativo generale dell'unità è scadente.

Quali finiture presenta:

- serramenti: per quanto inerente i varchi d'ingresso gli stessi risultano forniti esclusivamente di serrande metalliche avvolgibili;
- pavimentazione costituita prevalentemente da graniglia;

- finitura delle pareti e dei soffitti in tinta;
- apparecchi igienici di tipo corrente;
- impianto elettrico in parte esterno e in parte sotto traccia;
- impianto di riscaldamento e produzione dell'acqua calda assente.

2.2 Confinanti.

Gli immobili oggetto di stima espongono le seguenti coerenze:

- a nord: tramezza dividente l'unità corrente dall'atrio del civico n. 94B;
- a est: muro perimetrale prospiciente Via Piacenza;
- a sud: tramezza dividente l'unità corrente dal civico n. 172 Rosso;
- a ovest: tramezza dividente l'unità in parola dal vano scale a servizio del civico n. 94B.

2.3 Consistenze.

Il cespite oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito e tramite l'ausilio della relativa planimetria catastale, sviluppa le seguenti consistenze:

- | | |
|--------------------------|-----------|
| - superficie utile circa | mq. 34.00 |
| - superficie lorda circa | mq. 40.00 |

2.4 Dati catastali.

L'unità immobiliare corrente risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova – Territorio - in capo a **“XXX con sede in Genova C.F.: XXX proprietaria per la quota di 1/1”** con i seguenti dati di classamento:

- *sezione STA - foglio 24 – mappale 63 – sub. XX – cat. C/1 – classe 12 – consistenza mq 20 – superficie catastale mq 26 – R.C. € 1.167,19 -.*
- *sezione STA - foglio – 24 – mappale 63 – sub. XX – cat. C/1 – classe 12 –*

consistenza mq 18 – R.C. € 1.050,47 -.

2.5 Provenienza e proprietà.

L'unità in esame risulta pervenuta a XXX dalla XXX proprietaria per la quota dell'intero, con atto di compravendita a rogito Notaio Maria Serena Catalano di Genova Repertorio n. XXX del 14/10/2008, trascritto alla CC.RR.II. di Genova il 03/11/2008 R.G n. 39690 R.P. n. XXX.

2.6 Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio.

Come risulta dai certificati ventennali rilasciati dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, sugli immobili in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio:

01) Trascrizione in data 26/07/1999 – R.G. n. 21844 R.P. n. XXX dell'atto di mutamento di denominazione o ragione sociale, a rogito Notaio Silvestro Ferrandino di Genova in data 28/06/1999 Repertorio n. XXX, a favore di XXX e contro XXX;

02) Trascrizione in data 03/11/2008 – R.G. n. 39690 R.P. n. XXX dell'atto di compravendita, a rogito Notaio Mariaserena Catalano di Genova in data 14/10/2008 Repertorio n. XXX, a favore di XXX e contro XXX;

03) Iscrizione in data 03/11/2008 – R.G. n. 39691 R.P. n. XXX di ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare di Lodi S.p.A. con sede in Lodi (LO), per €. 160.000,00 contro XXX;

04) Iscrizione in data 28/06/2013 – R.G. n. 18383 R.P. n. XXX di ipoteca volontaria a favore di FRESA ALLUMINIO S.p.A., per €. 59.000,00 contro XXX;

05) Trascrizione in data 03/03/2014 – R.G. n. 4508 R.P. n. XXX del verbale di pignoramento immobiliare n. XXX del 18/02/2014 per la somma

pari ad €. 3.893,90 “... oltre alle spese di notificazione e gli interessi dalla domanda al saldo e le spese successive occorrente ...”, a favore di Condominio Via Piacenza, civico n. 94B e contro XXX

2.7 Regolarità edilizia.

In relazione alla regolarità edilizia degli immobili oggetto di stima, si sottolinea che presso l'ufficio preposto del Comune di Genova risulta depositato agli atti il progetto originale dell'edificio rubricato con il n. 637/1954, approvato con decreto del Sindaco n. 1865 del 01/09/1954 e successivo progetto di variante – protocollo n. 380/1955 -, per il quale è stato rilasciato provvedimento di autorizzazione n. 2037 in data 17/08/1955.

A seguito della disamina degli elaborati grafici - *costituenti parte integrante del progetto in variante suddetto* - lo scrivente per quanto afferente l'unità immobiliare contraddistinta con i civici n. 173 e 174 Rossi, ha riscontrato che lo stato attuale di quest'ultima è difforme alla versione del progetto approvato.

Più segnatamente le discordanze riscontrate sono ascrivibili alla ragione che gli ambienti costituenti i civici suddetti, originariamente formavano due locali distinti ed autonomi, divisi tramite una tramezza di ripartizione interna.

Successivamente in data 27/01/2009 prot. n. 369, è stata presentata un'istanza dall'allora proprietà con la quale si comunicava, ai sensi dell'art. 22 comma 1 della Legge Regionale 16/2008, l'esecuzione “... di opere interne nell'anno 1970 e comunque prima del 17 marzo 1985 ... costruzione di tramezze al fine di ricavare un w.c. e anti w.c. ...”

In merito alla possibilità di procedere alla regolarizzazione delle

difformità iniziali sopradescritte, lo scrivente a seguito delle verifiche esperite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Genova, ritiene che il procedimento da intraprendere, sia quello previsto dall'art. 22 della Legge Regionale 16/2008 comma 1).

Nella fattispecie si renderà necessario l'espletamento delle seguenti attività tecniche:

- predisposizione di comunicazione corredata da relazione descrittiva delle opere realizzate e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico – sanitarie di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;
- autocertificazione resa dal proprietario attestante la data di esecuzione delle opere;
- ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale.

L'ammontare economico dell'attività di carattere tecnico da espletarsi per la predisposizione di quanto sopra, è pari indicativamente ad: €. 1.200,00.

Si precisa che gli importi di cui sopra non sono comprensivi nè degli esborsi (quali i diritti di segreteria etc.), richiesti dagli uffici Comunali per l'istruttoria delle pratiche ad essi inoltrate, né dei Tributi catastali, né degli accessori di legge (CNPG e IVA) a favore del tecnico incaricato dell'espletamento delle relative attività.

2.8 Decreto di abitabilità.

L'edificio oggetto di analisi è stato dichiarato abitabile con provvedimento del Sindaco di Genova 242 in data 11/02/1956.

2.9 Stato di occupazione dell'immobile.

L'unità oggetto di analisi risulta occupata dall'esecutata.

2.10 Oneri di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno

a carico dell'acquirente.

Con riferimento al paragrafo corrente, come desumibile attraverso la nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare, la situazione debitoria dell'immobile "de quo" nei confronti del condominio suddetto, ammonta ad €. 3.893,90 oltre alle spese di notificazione e gli interessi dalla domanda al saldo e le spese successive occorrente.

2.11 Criteri di stima – Prezzo a basa d'asta.

Richiamate qui le indicazioni tutte fornite al punto 1.3, preso atto della narrativa che precede, considerate le caratteristiche dell'unità in esame, dello stato d'uso e manutenzione, tenuto conto delle pertinenze, dei comodi e degli incomodi, nonché infine delle indicazioni fornite dalle più note fonti specialistiche del settore ("Agenzia del Territorio – OMI", Borsino Immobiliare, etc.), tenuto conto altresì della grave crisi economica nazionale ed internazionale che, ha ingenerato notevoli difficoltà di accesso al credito, con una conseguenziale fisiologica contrazione del mercato immobiliare, il valore unitario a metroquadrato applicabile per il cespite in esame, libero da persone e cose è pari ad €. / mq. 700,00.

Moltiplicando tale valore per la superficie commerciale precedentemente calcolata, addiveniamo al **valore commerciale** stimato, risultato pari a:

$$\begin{aligned} - \text{mq. } 40,00 \times \text{€. / mq. } 700,00 &= && \text{€. } 28.000,00 \\ &&& \text{(ventottomilaeuro/00)} \end{aligned}$$

L'importo di cui sopra è comprensivo della quota proporzionale di compartecipazione negli enti e spazi che per il Codice Civile debbano considerarsi comuni.

Lotto "B"

UNITÀ IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE SITA IN GENOVA – VIA
PIACENZA, CIVICO N. XXX

L'unità immobiliare in discorso è posta al piano terreno del fabbricato dotata di accesso insistente sul prospetto principale, prospiciente Via Piacenza.

Detta unità attualmente è composta da un unico ampio locale di forma rettangolare.

L'unità in oggetto - *ai fini identificativi* – risultano esposta ad est, l'altezza interna è pari a mt. 4.00.

Lo stato conservativo generale dell'unità è buono.

Quali finiture presenta:

- serramenti: per quanto inerente il varco d'ingresso lo stesso risulta fornito esternamente di serranda metallica avvolgibile ed, internamente, costituito da alluminio e vetro;
- pavimentazione costituita da piastrelle di gres porcellanato;
- finitura delle pareti e dei soffitti in tinta;
- impianto elettrico in parte esterno e in parte sotto traccia;
- impianto di riscaldamento e produzione dell'acqua calda assente.

2.2 Confinanti.

Gli immobili oggetto di stima espongono le seguenti coerenze:

- a nord: tramezza dividente l'unità corrente dall'unità contraddistinta dal civico n. 178 Rosso;
- a est: muro perimetrale prospiciente Via Piacenza;
- a sud: tramezza dividente l'unità corrente dall'atrio del civico n. 94B;
- a ovest: tramezza dividente l'unità in parola dal vano scale a servizio del civico n. 94B.

2.3 Consistenze.

L'immobile oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito e tramite l'ausilio della planimetria catastale, sviluppa le seguenti consistenze:

- superficie utile	mq.	19.50
- superficie lorda	mq.	22.00

2.4 Dati catastali.

L'unità immobiliare corrente risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova – Territorio - in capo a “XXX con sede in Genova C.F.: XXX proprietaria per la quota di 1/1” con i seguenti dati di classamento:

- sezione STA - foglio 24 – mappale 63 – sub. XX – cat. C/1 – classe 12 – consistenza mq 20 – superficie catastale mq. 23- R.C. € 1.167,19.

2.5 Provenienza e proprietà.

L'unità in esame risulta pervenuta a XXX dalla XXX proprietaria per la quota dell'intero, con atto di compravendita a rogito Notaio Maria Serena Catalano di Genova Repertorio n. XXX del 14/10/2008, trascritto alla CC.RR.II. di Genova il 03/11/2008 R.G n. 39690 R.P. n. XXX.

2.7 Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio.

Come risulta dai certificati ventennali rilasciati dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, sugli immobili in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio:

01) Trascrizione in data 26/07/1999 – R.G. n. 21844 R.P. n. XXX dell'atto di mutamento di denominazione o ragione sociale, a rogito Notaio Silvestro Ferrandino di Genova in data 28/06/1999 Repertorio n. XXX, a favore di

XXX e contro XXX;

02) Trascrizione in data 03/11/2008 – R.G. n. 39690 R.P. n. XXX dell'atto di compravendita, a rogito Notaio Mariaserena Catalano di Genova in data 14/10/2008 Repertorio n. XXX, a favore di XXX e contro XXX;

03) Iscrizione in data 03/11/2008 – R.G. n. 39691 R.P. n. XXX di ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare di Lodi S.p.A. con sede in Lodi (LO), per €. 160.000,00 contro XXX;

04) Iscrizione in data 28/06/2013 – R.G. n. 18383 R.P. n. XXX di ipoteca volontaria a favore di FRESA ALLUMINIO S.p.A., per €. 59.000,00 contro XXX;

05) Trascrizione in data 03/03/2014 – R.G. n. 4508 R.P. n. XXX del verbale di pignoramento immobiliare n. XXX del 18/02/2014 per la somma pari ad €. 3.893,90 “... *oltre alle spese di notificazione e gli interessi dalla domanda al saldo e le spese successive occorrente ...*”, a favore di Condominio Via Piacenza, civico n. 94B e contro XXX

2.7 Regolarità edilizia.

In relazione alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima, si sottolinea che presso l'ufficio preposto del Comune di Genova risulta depositato agli atti il progetto originale dell'edificio rubricato con il n. 637/1954, approvato con decreto del Sindaco n. 1865 del 01/09/1954 e successivo progetto di variante – protocollo n. 380/1955 -, per il quale è stato rilasciato provvedimento di autorizzazione n. 2037 in data 17/08/1955.

A seguito della disamina degli elaborati grafici - *costituenti parte integrante del progetto in variante suddetto* – non sono state riscontrate difformità.

2.8 Decreto di abitabilità.

L'edificio oggetto di analisi è stato dichiarato abitabile con provvedimento del Sindaco di Genova 242 in data 11/02/1956.

2.9 Stato di occupazione dell'immobile.

L'unità oggetto di analisi risulta nella disponibilità dall'esecutata.

2.10 Oneri di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

Con riferimento al paragrafo corrente, come desumibile attraverso la nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare, la situazione debitoria dell'immobile "de quo" nei confronti del condominio suddetto, ammonta ad €. 3.893,90 oltre alle spese di notificazione e gli interessi dalla domanda al saldo e le spese successive occorrente.

2.11 Criteri di stima.

Richiamate qui le indicazioni tutte fornite al punto 1.3, preso atto della narrativa che precede, considerate le caratteristiche dell'unità in esame, dello stato d'uso e manutenzione, tenuto conto delle pertinenze, dei comodi e degli incomodi, nonché infine delle indicazioni fornite dalle più note fonti specialistiche del settore ("Agenzia del Territorio – OMI", Borsino Immobiliare, etc.), tenuto conto altresì della grave crisi economica nazionale ed internazionale che, ha ingenerato notevoli difficoltà di accesso al credito, con una conseguenziale fisiologica contrazione del mercato immobiliare, il valore unitario a metroquadrato applicabile per il cespite in esame, libero da persone e cose è pari ad €. / mq. 1.000,00.

Moltiplicando tale valore per la superficie commerciale precedentemente calcolata, addiveniamo al **valore commerciale** stimato, risultato pari a:

- mq. 22.00 x €. / mq. 900,00 = €. 19.800,00

Arrotondato ad €. 20.000,00 (ventimilaeuro/00)

L'importo di cui sopra è comprensivo della quota proporzionale di compartecipazione negli enti e spazi che per il Codice Civile debbano considerarsi comuni.

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

3.1 Riepilogo.

A conclusione delle indagini e determinazioni di cui alla narrativa che precede, in evasione dell'incarico ricevuto, lo scrivente indica alla cortese attenzione del Signor Giudice dell'Esecuzione che ai beni di cui trattasi è assegnato un prezzo base d'asta come segue:

LOTTO "A": Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso commerciale sita in Genova – **Via Piacenza**, civici n. XXX

- prezzo base d'asta afferente la proprietà €. 28.000,00
(ventottomilaeuro/00) allo stato attuale.

LOTTO "B": Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso commerciale sita in Genova – **Via Piacenza**, civico n. XXX

- prezzo base d'asta afferente la proprietà €. 20.000,00
(ventimilaeuro/00) allo stato attuale.

3.2 Conclusioni.

Tanto espone lo scrivente in evasione dell'incarico ricevuto, e nel restare a disposizione per ogni ulteriore chiarimento che si rendesse opportuno porge i migliori saluti.

Genova li, 26 Ottobre 2017.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

- geom. Luca Pallavicini -

Allegati:

- 1) Nota di trascrizione dell'Atto di Pignoramento;
- 2) Certificati catastali;
- 3) Planimetrie catastali;
- 4) Documentazione tecnica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova;
- 5) Documentazione fotografica;
- 6) Attestati di Prestazione Energetica;
- 7) Attestazione invio copia relazione peritale di stima al creditore precedente e al debitore.