

STUDIO TECNICO DOTT. ING. EMANUELE ROSSI
VIA BOLZANETO 62/8
16162 GENOVA
TELEFONO FAX 010.745.51.50 E-mail rossi.emanuele@fastwebnet.it

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Daniele Bianchi

ESECUZIONE R.E. n° 3/2018

Promossa da: UNICREDIT S.p.A. via
Specchi 16, 00186 ROMA
(Avv. Ilaria Marinoni)

contro:

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA di
UFFICIO



INDICE	
INDICE	2
PREMESSA	3
SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	7
INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	8
ELEMENTI COSTRUTTIVI E CARATTERISTICHE GENERALI DELL'EDIFICIO	11
ELEMENTI COSTRUTTIVI E CARATTERISTICHE GENERALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA STIMA	12
STATO DI OCCUPAZIONE	14
VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE	14
SPESE CONDOMINIALI	14
SITUAZIONE URBANISTICA	14
REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE	15
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIEVOLI	16
STIMA DELL'IMMOBILE	17
PREZZO BASE D'ASTA	19
NOTE RIASSUNTIVE	19
CONCLUSIONI	20



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Emanuele Rossi, con studio in Genova, in via Bolzaneto 62/8, ed iscritto all'ordine degli Ingegneri di Genova con il n° 6499A, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe dall'Ill.mo G.E. Dott. Daniele Bianchi ed ha prestato giuramento il giorno 18 aprile 2018.

Il quesito posto dal G.E. è il seguente:

- A. Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all' 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei; provveda quindi alla 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 procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza**
- 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**
- 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.

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.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Per lo svolgimento delle operazioni peritali e per il deposito della relazione è stato concesso il termine di giorni 15 prima della prossima udienza fissata per il giorno 07/11/2018.

Lo scrivente, dopo aver preso visione della documentazione agli atti, ha notificato alla sede della

, in data 19 aprile 2018, tramite lettera raccomandata A/R, la data fissata per il sopralluogo necessario presso gli immobili oggetto di stima.

Tale lettera veniva restituita al sottoscritto per compiuta giacenza.

In data 7/05/2018 veniva inviata, sempre tramite raccomandata A.R.

nuova comunicazione all'indirizzo di residenza

come risulta dalla

documentazione in atti,

, detta comunicazione

veniva inviata tramite PEC all'avvocato



In data 28/05/2018, il sottoscritto C.T.U. veniva contattato telefonicamente dall'Avvocato Alessandro Repetto dello Studio Enrico Canepa, Legale del sig. _____, che comunicava che il sig. _____, non fosse il liquidatore della società, inviando al sottoscritto documentazione al riguardo e comunicando che lo stesso _____ non avesse la possibilità di accedere all'immobile oggetto del procedimento.

In data 31/05/2018 veniva inoltrata, quindi, al Giudice Esecutore richiesta di istruzioni circa il procedimento delle operazioni peritali. Il Giudice Esecutore autorizzava l'accesso forzoso all'immobile con ordinanza del 06/06/2018 .

In data **12 luglio 2018, alle ore 11,30** il sottoscritto ha visitato l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, erano presenti l'addetto di Sovemo Sig. Ronco, l'Avv. Bruzzone, che ha consentito l'accesso ai locali oggetto della stima, l'Arch. Verdone, tecnico incaricato della predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica e lo scrivente CTU Dott. Ing. Rossi.

In quell'occasione sono stati effettuati i rilievi dell'immobile, fotografie e tutte le misurazioni necessarie.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Dati catastali

L'unità è censita presso l'Agenzia del Territorio di Genova
Catasto fabbricati – con le seguenti annotazioni tecniche:

Sezione	SEP
Foglio:	57
Particella:	58
Sub:	72
Zona Censuaria:	2



Categoria: C/3
Classe: 4
Cons. 134 m²
Rendita catastale: € 871,99

Tale immobile risulta intestato a

Provenienza

La proprietà dell'immobile risulta attestata dall'atto di acquisto dell'immobile del 22 novembre 2007

di Raccolta, rogante Notaio Giovanni Sacco che trasferisce l'immobile da

Da

tale atto si apprende che oltre all'immobile di cui trattasi sub. 72, sono andati in vendita altri mappali in quote di comproprietà. Si tratta dei subalterni 32, 35, 36 e 37 sempre facenti parte dell'immobile Sezione SEP, Foglio 57, mappale 58. Detti mappali riguardano pertinenze in comproprietà con gli altri proprietari del complesso immobiliare, come indicati nell'allegato D all'atto notarile del Notaio Armando Salati

Antecedente all'atto del Notaio Sacco vi è l'atto di compravendita del 30 maggio 2007, del Repertorio, della Raccolta che trasferisce gli immobili da

Con atto pubblico Verbale di assemblea straordinaria del 29 maggio 2007 del Notaio Armando Salati di Repertorio, n° di Raccolta, la società proprietaria degli immobili cambia ragione sociale passando da



Con atto pubblico di Compravendita del 8 gennaio 2002, del Notaio Armando Salati, n° del Repertorio n° della Raccolta, il signor vende gli immobili alla .

Con atto pubblico di Compravendita del 20 dicembre 2001, del Notaio Armando Salati, n° del Repertorio n° della Raccolta, vende gli immobili al .

Infine con atto Con atto pubblico di Compravendita del 29 giugno 2001, del Notaio Rosa Voiello, n° del Repertorio n° della Raccolta, vende gli immobili a .

Si evidenzia che per quanto attiene ai subalterni 32, 35, 36 e 37 facenti parte dell'immobile Sezione SEP, Foglio 57, mappale 58, citati in tutti gli atti notarili sopra indicati, sono quindi, in comproprietà, anche di .

(in comproprietà con altri), ma tali subalterni non appaiono nella visura catastale di , né tale intestazione risulta nella visura dei subalterni interessati.

Tali subalterni adibiti a locale cabina elettrica e locale contatori (sub. 35), locale corridoio per l'uscita di sicurezza (Sub. 32), a spazi comuni (Sub. 37) e a strada interna di accesso (Sub. 36) non presentano un effettivo valore commerciale. Per tale motivo la stima che segue si analizzano solo i locali facenti parte del subalterno 72, tralasciando i restanti.

La possibilità di utilizzo della strada interna è stata, comunque, tenuta in considerazione nella stima dell'immobile.

Caratteristiche e Confini



L'unità immobiliare principale (sub. 72), che presenta l'effettivo valore, si sviluppa su due piani, terra e primo. Le due porzioni non hanno collegamento interno ma sono collegate tramite la scala condominiale.

L'unità immobiliare posta al piano terra confina con:

nord: mappale 71
sud: passaggio comune
est: mappale 71
ovest: vano scala condominiale

L'unità immobiliare posta al piano primo confina con:

nord: corridoio condominiale
sud: passaggio comune
est: altra unità immobiliare urbana
ovest: vano scala condominiale

ELEMENTI COSTRUTTIVI E CARATTERISTICHE GENERALI DELL'EDIFICIO

L'edificio presso cui è ubicato il bene è situato nel Comune di Genova, facilmente raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici (linea di trasporto urbana e ferroviaria, quest'ultima non nelle immediate vicinanze).

L'immobile sorge in un grosso fabbricato sito in via Merano, Via Capitano del Popolo e via dei Costo, civici vari. Tale edificio era stato oggetto di diversi frazionamenti, l'unità immobiliare oggetto della presente stima è stata originata da questi frazionamenti e presenta accesso pedonale da via Merano 6D. Il piano terra della stessa ha accesso carrabile tramite il subalterno 36 sopra citato (strada interna in comproprietà) da via dei Costo.



Il corpo di fabbrica, all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto della stima presenta una tipologia costruttiva tipica degli edifici a carattere industriale con struttura portante in cemento armato e divisori interni in muratura.

I prospetti esterni finiti con intonaco civile e tinta, con elementi di decoro caratteristici delle costruzioni industriali. Il portone di accesso conduce ad un corridoio che raggiunge la scala per salire e il locale posto al piano terra. Le parti comuni del corridoio e delle scale, in buono stato, presentano pittura alle pareti e pavimenti in piastrelle ceramiche.

Le parti comuni si presentano tutte, nel loro complesso, in buono stato d'uso e di manutenzione.

L'unità immobiliare presenta impianto citofonico.

ELEMENTI COSTRUTTIVI E CARATTERISTICHE GENERALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA STIMA

Si tratta di uffici-laboratori al piano primo e magazzino al piano terra

Gli spazi al piano primo risultano notevolmente danneggiati con porzioni di controsoffitto divelte e materiale di arredo e si scarto depositato all'interno, l'altezza dei locali è pari a 2,75 m.

Gli stessi si compongono di due porzioni distinte e separate con accessi indipendenti. La prima, di dimensioni maggiori, priva, allo stato attuale, di finestre, sebbene da una rottura del cartongesso del muro risulti la presenza di un serramento che si affaccia sullo spazio interno comune (sub. 37) coperto dell'edificio industriale in cui sorge l'immobile. A fianco di detto locale sono posti altri due locali comunicanti tra loro e con accesso autonomo dal corridoio condominiale. Il primo, attiguo al locale precedente, risulta composto da un archivio, privo di serramenti, un corridoio ed un antibagno. Dall'antibagno si accede poi all'ultimo locale, con accesso anche dal corridoio. In questo locale è presente un serramento metallico. Le finiture del piano primo presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimenti : Piastrelle ceramiche;



- controsoffitto : pannelli metallici;
- accessori bagno : water bidet e lavandino;
- rivestimenti : bagno con rivestimento in piastrelle bianche;
- pareti : intonaco pitturato;
- porte interne : legno tamburato;
- finiture soffitti : controsoffitto in pannelli metallici;
- aspetti energetici: i locali sono dotati di un sistema di condizionamento e riscaldamento fornito da condizionatori/pompe di calore, attualmente in disuso e danneggiate.

Il locale posto al piano terra presenta , tramite due scalini a scendere, accesso pedonale dal corridoio e si apre con serranda in metallo sullo spazio interno (sub. 37). Tale spazio in comproprietà, è accessibile alle autovetture da via dei Costo tramite la strada interna, sub. 36 di cui agli atti citati in precedenza. Il locale presenta, quindi un accesso carrabile.

Le finiture del piano primo presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimenti : Piastrelle ceramiche
- soffitto : intonaco pitturato;
- pareti : intonaco pitturato;
- porta di accesso : legno tamburato
- serranda : metallica;

Lo stato dei locali di entrambi i piani costituenti l'unità immobiliare non è buono, sono presenti materiali di ogni genere accatastati e depositati nei locali (arredi, materiali di cancelleria, spazzatura, etc.), parte dei controsoffitti sono stati divelti e danneggiati. Gli immobili sono privi di elettricità e quindi non è possibile sapere se gli impianti elettrici di illuminazione siano attualmente funzionanti.

Alcune dotazioni impiantistiche ed in generale i locali sono stati danneggiati quasi fossero state oggetto di atti vandalici.



STATO DI OCCUPAZIONE

I locali risultano liberi.

VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

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

SPESE CONDOMINIALI

Il sottoscritto ha provveduto a contattare l'Amministratore del condominio per accertare se, recentemente, il condominio abbia deliberato lavori di manutenzione per i quali competano alla società eseguita delle spese e l'ammontare del eventuale debito a carico della stessa per l'amministrazione ordinaria e per quella straordinaria. Malgrado diversi solleciti l'amministratore non ha fornito alcuna risposta alle molteplici mali del sottoscritto C.T.U..

SITUAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene al vigente P.U.C. del Comune di Genova, l'immobile risulta inserito in Zona AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano. Le funzioni principali ammesse sono: Industria e artigianato, logistica, terziario avanzato, depositi e commercio all'ingrosso, strutture ricettive alberghiere, servizi speciali, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.



REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

Sono state reperite presso gli archivi del Comune di Genova planimetrie riguardanti pratiche edilizie presentate negli anni e riguardanti l'immobile.

L'analisi delle planimetrie e la cronologia delle pratiche consentono di fare valutazioni circa la regolarità dell'immobile.

Dal punto di vista edilizio i documenti reperiti sono i seguenti:

- Titolo edilizio in sanatoria n° 1563 del 24 gennaio 2007.
- D.I.A. 1577 del 14 marzo 2017.
- Variante a D.I.A. 1577, D.I.A. 5669 del 18 settembre 2007.

Quest'ultima pratica rappresenta gli immobili oggetto di stima nella loro consistenza attuale con dimensioni ragionevolmente corrispondenti a quelle reali.

La verifica delle planimetrie evidenzia tuttavia alcune difformità tra lo stato attuale e quello rappresentato. Nel particolare risultano le seguenti difformità:

- Al piano primo le dimensioni e la posizione delle finestre non risultano corrispondenti alla realtà
- Sempre al primo piano l'altezza interna dei locali indicata sulle planimetrie in Atti in Comune di Genova risulta di 5 cm superiore a quella rilevata nella realtà. Si osservi, a questo proposito, che i locali risultano controsoffittati e l'altezza dell'intradosso della soletta superiore risulta maggiore di 20 cm (3,40 m) rispetto a quella indicata nell'elaborato grafico presente in Comune (3,20 m).

Si tratta nella realtà difformità sanabili tramite la presentazione di opportuna pratica edilizia e il pagamento di una sanzione pecuniaria.

Le medesime difformità rilevate nella planimetria in Atti in Comune di Genova si riscontrano nella planimetria catastale. Anche in questo



caso risulta necessaria una modifica della planimetria catastale tramite presentazione di opportuna pratica.

Si osservi che per quanto attiene agli aspetti catastali risulta indispensabile verificare e correggere le intestazioni dei subalterni 32, 35, 36 e 37 facenti parte dell'immobile Sezione SEP, Foglio 57, mappale 58, facendole corrispondere agli effettivi proprietari risultanti dalle compravendite sopra indicate cercando anche di comprendere le effettive quote di comproprietà spettanti.

Per le prestazioni sopra indicate relative alla pratica edilizia da presentare in Comune per la sanatoria delle differenze riscontrate e per le pratiche Catastali sopra indicate si stima un costo onnicomprensivo di eventuali sanzioni e di I.V.A. ed oneri di legge sulle prestazioni professionali di circa 7000,00 euro

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni:

-

-



-

Trascrizioni:

-

-

STIMA DELL'IMMOBILE

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



La stima considera i valori della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" consultabile sul sito internet dell'Agenzia del Territorio con riferimento al Comune di Genova dove è ubicato l'immobile e alla zona in cui il medesimo sorge. La destinazione d'uso catastale è quella di laboratori per arti e mestieri, ma per le caratteristiche i locali, almeno quelli al piano primo, potrebbero trovare un utilizzo, almeno in parte, come uffici. Ricercando i valori sia dei laboratori e sia degli uffici si ottengono per i primi una variazione tra un valore minimo di 1000 €/m² ed un massimo di €1650,00 €/m², per i secondi una variazione tra un valore minimo di 1300 €/m² ed un massimo di €1850,00 €/m².

Da indagini di mercato è emerso che per immobili simili, in zona i valori di mercato conducono a prezzi decisamente inferiori, prossimi ad €500/m² giustificabili con la stagnazione del mercato immobiliare stesso che, specialmente per i locali adibiti ad attività produttive, risente maggiormente della crisi economica.

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

In merito alle condizioni generali dell'immobile, alle caratteristiche della zona, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno attribuire al manufatto un prezzo unitario pari a €700,00 €/m², valore superiore a quello di mercato ma condizionato dal fatto che l'immobile risulta accessibile, tramite la strada interna.

La stima viene compiuta con metodo sintetico comparativo, in base al parametro del metro quadrato di superficie lorda dell'appartamento. Dal rilievo effettuato l'immobile presenta una superficie lorda pari a 94,5 m² al piano primo e 47,7 m² al piano terra, per un totale di 142,2 m².



superficie lorda totale	m² 142,20
prezzo unitario:	€/m ² 700,00
mq. 142,20 x €/m ² 700,00=	€ 99.540,00
VALORE VENALE :	<u>€ 99.540,00</u>

PREZZO BASE D'ASTA

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

Il prezzo base d'asta è determinato riducendo detto valore del 15 %, che tenga conto delle difficoltà di vendita all'asta e del tipo di pagamento a breve termine, nonché per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e degli altri rischi correlati a questa tipologia di vendita.

Per quanto sopra, il valore base d'asta si ottiene riducendo il valore venale sopra calcolato del 15%.

Si otterrà pertanto il prezzo a base d'asta:

$$\text{€ } 99.540,00 \times 0,85 = \text{€ } 84.609,00$$

NOTE RIASSUNTIVE

Ai fini della redazione del bando d'asta e della vendita giudiziale si riportano qui di seguito le descrizioni e i dati necessari.

G.E.:	Dott. Daniele Bianchi
Esecuzione R.E:	3/2018
Promossa da:	UNICREDIT S.p.A.
contro:	
Descrizione:	locali ad uso laboratorio siti al piano terra ed al primo in Genova, via Merano 6D.



Dati catastali: Sezione SEP, Foglio 57, Particella 58, Subalterno 72, Categoria C/3, Classe 4, Rendita 871,99 Euro

Dati Catastali subalterni, risultanti da compravendite ma non a Catasto, di proprietà non esclusiva: Sezione SEP, Foglio 57, Particella 58, Subalterni 32, 35, 36, 37.

Regolarità Edilizia. Catasto: non risulta del tutto conforme ai documenti in atti in Comune id Genova.

Regolarità Catasto: non risulta del tutto conforme al N.C.E.U., non risultano le comproprietà dei subalterni sopra indicati.

Stato Locali: libero

Superficie totale lorda: 142,20 m²

Valore venale: Euro 99.540,00

Costi per regolarizzazione edilizia e Catastale: Euro 7000,00

Spese condominiali non pagate: non comunicate

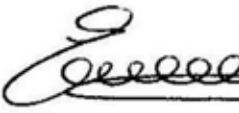

Prezzo base di incanto: **Euro 84.609,00**

CONCLUSIONI

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

Con ossequio,

Genova, 17/10/2018



Allegati:

- Rilievo dei locali sub. 72
- Planimetria Catastale
- Visura storica
- Verbale del sopralluogo con Sovemo
- Ricevute invio raccomandate
- Attestato di prestazione energetica
- Atti notarili

