

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZ. VII – FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. BIANCHI DANIELE .

ESECUZIONE IMMOBILIARE – R.E. 148/2013

Parte Promotrice:

Unicredit Credit Management Bank S.p.A.
Avv. Picedi Benettini Eugenio
Via XII Ottobre 2/162

Parte Esecutata:

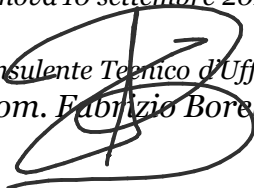
[REDACTED]

[REDACTED]

Prot. n 72./2013

Genova 10 settembre 2013

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:
Geom. Fabrizio Borella



Indice:

1 –	QUESITO	3
2 –	DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.....	5
3 –	OPERAZIONI PERITALI	5
4 –	IDENTIFICAZIONE DEI CESPITI E CRITERI DI STIMA.....	6
4.1 –	BENI PIGNORATI.....	6
4.2 –	CRITERI E METODI DI STIMA	6
5 –	CONDIZIONI ESTRINSECHE	6
5.1 –	BREVE NOTA SULLA ZONA IN CUI E' SITO L'IMMOBILE	6
5.2 –	ZONA CIRCOSTANTE L'EDIFICIO	7
5.3 –	EDIFICIO	7
5.4 –	ZONA DI P.R.G. E VINCOLI	7
6 –	CONDIZIONI INTRINSECHE	8
6.1 –	DESCRIZIONE GENERALE	8
6.2 –	CONFINI	9
6.3 –	DESCRIZIONE CATASTALE	10
6.4 –	REGOLARITA' URBANISTICA.....	10
6.5 –	CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE.....	11
6.6 –	STATO DI OCCUPAZIONE	12
6.7 –	CERTIFICATO DI AGIBILITA'	12
6.8 –	PROVENIENZE E PROPRIETA'	12
7 –	FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	12
8 –	FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	13
9 –	VALUTAZIONE	13
10 –	VALORE COMPLESSIVO DEI CESPITI.....	13
11 –	DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI	14

Allegati:

- 1 – Localizzazione;*
- 2 – Estratto di mappa, scala 1:2000;*
- 3 – Documentazione fotografica, con punti di vista;*
- 4 – Planimetria generale stato attuale - Rilievo;*
- 5 – Visura e planimetria catastale int. 3 ;*
- 6 – Certificato di Residenza;*
- 7 – Stralcio del Progetto n. 68/81;*
- 8 – Verbale di sopralluogo;*
- 9 – Attestato di Prestazione Energetica;*
- 10 – Certificato ipotecario;*

RELAZIONE DEL PERITO

Il sottoscritto, Geom. Fabrizio Borella, libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al n° 2768, con studio in Genova Via Montello, 34 e 36 rossi, nominato perito esperto nella procedura in epigrafe, il giorno 17 luglio 2013 prestava giuramento d'innanzi il G.E. Dott. Bianchi Daniele, il quale gli affidava l'incarico di rito.

1 – QUESITO

Il Giudice pone all'esperto il seguente quesito:

- a) verifichi l'esperto anzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;
- b) provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c) Rediga o, se non abilitato, acquisisca la certificazione energetica dell'immobile;
Si raccomanda a tale proposito di indicare con precisione, nella richiesta di compenso, gli elementi rilevanti per la liquidazione del compenso o della spesa relativi a tale adempimento.
- d) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione, ove necessario, 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 **anche tramite collaboratori** presso i pubblici 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. 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;
4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
 - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
5. 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
6. la verifica delle 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.

- e) 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 giudiziario;
- Riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà

essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

- Formulare tempestivamente istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine disposto, provvedendo altresì alla notifica delle parti.

Almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.

Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

2 – DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Esaminata la documentazione in atti lo scrivente conferma che la stessa è completa.

3 – OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, in data 17 luglio 2013, lo scrivente procedeva alle necessarie indagini ed accertamenti e precisamente:

- presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Genova per reperire gli atti catastali aggiornati, nonché le planimetrie degli immobili;
- presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Ronco Scrivia per le verifiche urbanistiche;

Come stabilito dalla procedura, in data 3 agosto 2013 il sottoscritto comunicava, alle parti, la data del sopralluogo a mezzo raccomandata A.R. In data 3 settembre 2013, alle ore 10,30 si recava presso i locali in oggetto, senza ottenere l'accesso, in quanto i proprietari dell'immobile erano assenti. Dopo aver atteso circa 30 minuti, lo scrivente lasciava i luoghi inserendo nella buca delle lettere i propri recapiti telefonici, con missiva di essere contattato urgentemente. Alle ore 19,30 dello stesso giorno, il sottoscritto veniva contattato telefonicamente dal Sig. ██████████, il quale comunicava di non aver ricevuto la raccomandata del C.T.U. in quanto ha recentemente cambiato residenza, ora presso l'unità immobiliare sita nel Comune di Ronco Scrivia Via Milite Ignoto civ. 112. Al termine della telefonata, il Sig. ██████████ si dichiarava disponibile a far accedere il C.T.U. all'alloggio, in data 4 settembre 2013, alle ore 18:00. Tale data veniva poi anticipata alle ore 16:00.

Come da accordi, al giorno e ora prestabilita, il sottoscritto si recava nuovamente presso l'unità immobiliare in oggetto per eseguire i rilievi metrici, fotografici e tutte le attività occorrenti per assolvere il presente incarico. Considerato che l'appartamento era privo di certificazione energetica lo scrivente ha provveduto ad eseguire i necessari rilievi per la redazione dell'APE – Vedi Verbale di sopralluogo allegato n. 8 (*Non ha partecipato al sopralluogo il Sig. ██████████*).

Terminate le operazioni peritali venivano eseguite le indagini di mercato necessarie alla valutazione dei beni in oggetto.

4 – IDENTIFICAZIONE DEI CESPITI E CRITERI DI STIMA

4.1 – BENI PIGNORATI

I beni pignorati sono siti nel Comune di Ronco Scrivia, Via Milite Ignoto civ. 112 (già 44) int. 3, identificati al Catasto Fabbricato al Fg. 5 Mapp. 521, Sub. 3 e mapp. 829. Appartamento al secondo piano, con sovrastante soffitta, cantina al piano seminterrato e porzione di corte esterna.

(Vedi allegato n. 1 – Localizzazione)

4.2 – CRITERI E METODI DI STIMA

La stima degli immobili sarà effettuata a valore venale, tenendo conto dell'esposizione, orientamento, piano e grado di finitura. Altri parametri che influenzano la valutazione sono l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte.

L'analisi dei valori di mercato, nella zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, (*dove per superficie commerciale si intende la superficie dell'unità immobiliare al lordo dei muri interni, al 50% dei muri di confine interno e ad 1/3 dei muri perimetrali esterni sino ad un massimo di 50,00 cm.*), costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile.

5 – CONDIZIONI ESTRINSECHE

5.1 – BREVE NOTA SULLA ZONA IN CUI E' SITO L'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata nel Comune di Ronco Scrivia, nella zona pedemontana, lato ovest, in fregio all'autostrada A7 e alla linea ferroviaria. (*Vedi allegato n. 1 – Localizzazione*)

Il comune di Ronco è situato nell'alta Valle Scrivia su una piana alluvionale, in corrispondenza di una doppia ansa del torrente Scrivia, ed è chiuso sui due lati del corso d'acqua dai numerosi rilievi montani. Dista circa 30 km dal Comune di Genova e confina a nord e ad est con il Comune di Isola del Cantone, a sud con Busalla e Savignone, ad ovest con Voltaggio.

5.2 – ZONA CIRCOSTANTE L'EDIFICIO

La zona immediatamente circostante l'edificio, è mal servita da mezzi pubblici, uffici, servizi e attività commerciali.

Sul lato sud-ovest dell'edificio, ad una distanza di circa 15 metri circa, transitano l'autostrada A7, Milano – Genova, direzione Genova, e la linea ferroviaria Torino – Genova.

A monte dell'edificio, vi è un'ampia zona verde, prevalentemente a carattere boschiva.

5.3 – EDIFICIO

L'edificio, di forma rettangolare, si sviluppa su due livelli oltre il terreno, ed uno seminterrato. In generale il fabbricato si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione. Gli intonaci dei prospetti sono vetusti e privi di lama pittorica di finitura. Si rileva la presenza di svariati spanci nell'intonaco, a causa del distacco dal supporto murario e lesioni diffuse, in particolare negli spigoli dell'edificio. L'atrio e il vano scale non presentano finiture di particolare pregio. La pavimentazione dell'atrio è finita con vecchie piastrelle esagonali bicolore, mentre pareti e soffitti sono tinteggiati di colore bianco. Le scale sono rivestite con lastre di marmo e dotate di parapetto metallico, completo in sommità di corrimano in legno. Le pareti del vano scale sono intonacate e finite in tinta di colore bianco. (*Vedi allegato n. 3 - Documentazione fotografica*)

5.4 – ZONA DI P.R.G. E VINCOLI

L'immobile è ubicato nel Comune di Ronco Scrivia (Ge) distinto con l'int. 3 del civ. 112 (già 44) di Via Milite ignoto (*Vedi allegato n. 1 Localizzazione*)

Zona di Piano Regolatore Generale (PRG):

Zona "C", sottozona "C – C1" residenziale di completamento

"Le zone CC si riferiscono alle aree edificate che, pur assimilandosi alle caratteristiche della zona BC per avere gli insediamenti densità limitata suggeriscono l'adozione di una disciplina adeguata"

In tali zone sono ammesse tutte le destinazioni di cui all'art. 43, e sono consentiti tutti gli interventi di cui all' art. 10.

Sono ammessi, sugli edifici regolarmente esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G., modesti incrementi volumetrici per adeguamenti igienico-funzionali, una tantum, di cui all'art. 38.

L'edificazione in tali zone è ammessa con intervento diretto nel rispetto degli indici specificati di seguito per le singole sottozone e comunque nell'osservanza di tipi e finiture prescritte dalla Normativa Paesistica.

Oltre all'edificazione dei lotti attualmente liberi sono consentiti, sempre entro i limiti degli indici e dei parametri specificati per le singole sottozone, la sostituzione, le demolizione/ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti.

Art. 46.1 – Sottozona Cc1

If = 1 mc/mq

H max = minore o uguale a quella degli edifici limitrofi (fermi restando i limiti di cui al punto 2, art. 8 del D.M. 2.4.1968)

De = 10 mt

Ds = 6 mt

Dc = 5 mt

Regime normativo P.T.C.P. = TU, ID-MO-A, ID-CO.

Sottozona Cc1 3 volume massimo realizzabile= + 2.500 mc

Sottozona Cc1 15 volume massimo realizzabile= + 4.500 mc

Sottozona Cc1 16 volume massimo realizzabile = + 1.800 mc”

vincoli:

- Vincolo Storico L. 42/2004 parte II –NO;
- Vincolo Paesaggistico L. 42/2004 parte III –..... NO;
- Vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e s.m.i. –NO;
- Fascia di rispetto autostradale – SI;

6 – CONDIZIONI INTRINSECHE

6.1 – DESCRIZIONE GENERALE

L'unità immobiliare, oggetto di stima, è posta al secondo piano dell'edificio, distinta con l'int. 3 (subalterno catastale n. 3) e destinata a civile residenza.

L'appartamento è composto da un piccolo ingresso-corridoio, tre ampie camere, soggiorno, cucina vivibile, bagno e poggiolo sul lato sud ovest. Al piano superiore è posta la soffitta, destinata a locale di sgombero, in diretta comunicazione con l'appartamento mediante scala interna. Fanno parte della consistenza dell'appartamento anche una cantina al piano seminterrato e una porzione di giardino, distinta con il mappale 829 dell'NCEU, ove attualmente è posta una autovettura guasta, su ceppi.

I locali si presentano in mediocre stato di conservazione e manutenzione e precisamente:

- Portoncino caposcala in legno smaltato - vetusto ;
- Finestre in alluminio anodizzato, con doppi vetro normale;
- Persiane alla genovese, in alluminio in buono stato di conservazione;
- Porte interne in legno, in cattivo stato di conservazione;
- Pavimenti in listoni laminati (non è stato possibile ispezionare la vecchia pavimentazione);
- Pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati a colore bianco;
- Bagno, dotato di lavabo, vasca, water e bidet;
- Impianto elettrico sottotraccia non certificato e non certificabile;
- Impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia pensile e radiatori in ghisa – da informazioni assunte in loco pare che l'impianto sia guasto e necessiti di manutenzione generale;
- Produzione acqua calda sanitaria con bollitore elettrico ad accumulo, di nuova generazione;

(Vedi allegato n. 3 - Documentazione fotografica)

6.2 – CONFINI

Appartamento:

L'unità immobiliare occupa l'intero piano dello stabile, fatta eccezione del vano scale condominiale, pertanto confina con i muri di frontiera che affacciano verso cortili e distacchi posti al piano terreno. Sopra con la soffitta di pertinenza e sotto con altro appartamento.

Cantina:

- a Nord - ovest con il vano scale ;
- a Nord – est con il cortile condominiale (mapp. 521);
- a Sud – est con il cortile condominiale (mapp. 521);
- a Sud – ovest con altra u.i.u (sub. 1).

Giardino (mapp. 829):

- a Nord - ovest con il cortile condominiale (mapp. 521);
- a Nord – est con il mappale 522;
- a Sud – est con il mappale 878;
- a Sud – ovest con il cortile condominiale (mapp. 521);



(vedi allegato n. 4 - planimetria rilievo stato attuale).

6.3 – DESCRIZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare, oggetto di stima, risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ronco Scrivia, Foglio 5, Particelle 521 e 829, Subalterno 3, Consistenza Vani 6,50, Categoria A/3, Classe 2° e rendita catastale € 637,82 *(vedi allegato n. 5 – Visura e planimetria catastale).*

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Intestati da Visura:

-  –
Usufruttuario al 100% in regime di separazione dei beni;
-  –
Nudo proprietario al 100%.

6.4 – REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un edificio di remota costruzione. In origine il fabbricato era composta da un'unica unità immobiliare, poi nell'anno 1965 è stata eseguito un frazionamento che ha comportato la costituzione di tre appartamenti, con relative pertinenze e aree comuni. Detto frazionamento è stato denunciato soltanto presso il Catasto con atto n. 5252 del 12/12/1965, in atti dal 07/10/1991. **Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata, del Comune di Ronco Scrivia, lo scrivente è giunto alla conclusione che tale frazionamento non è mai stato licenziato dal punto di vista urbanistico.** A tal proposito risulta importante evidenziare che il Comune di Ronco, già dall'anno 1964, aveva adottato il programma di fabbricazione.

Nell'archivio del Comune è stato rintracciato il progetto n. 68/81 rubricato con il prot. n.6289 del 10/11/1981 avente come oggetto "la variazione ingresso dello stabile ..." piano terreno (atrio). Detto progetto pur avendo ottenuto parere favorevole dalla Commissione Edilizia, non ha mai ottenuto il provvedimento di Concessione, e le opere non sono mai state realizzate.

6.5 – CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è composta come segue:

(superfici nette)

- Soggiorno	(1)	.....	mq.	13,16
- Cucina	(2)	.....	mq	9,26
- Camera 1	(3)	.....	mq	17,74
- Camera 2	(4)	.....	mq	15,69
- Camera	(5)	.....	mq	15,71
- Bagno	(6)	.....	mq.	3,78
- Ing./Corridoio	(7)	.....	mq.	4,06

Totale superficie netta appartamento Mq. 79,40

- Sottotetto	(8)	.....	mq.	83,58*
- Cantina	(9)	.....	mq.	14,40
- Giardino	(10)	.....	mq.	47,56

Superficie commerciale Mq. 119,40

* di cui mq. 28,00 mq con altezza inferiore a m. 1,50

(Vedi elaborati grafici – allegato n. 4)

6.6 – STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente l'appartamento risulta occupato dal Sig. [REDACTED] (esecutato) il quale in data 4 gennaio 2013 è immigrato da Genova nel Comune di Ronco Scrivia, con residenza in Via Milite Ignoto, 112 int. 3 (*Vedi certificato di residenza – allegato n. 6*)
Lo scrivente nel corso del sopralluogo ha potuto accertare che una camera da letto era totalmente e priva di mobili e un'altra era destinata a deposito, con pezzi meccanici.

6.7 – CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Nel corso delle operazioni peritali non è stato rintracciato alcun documento .

6.8 – PROVENIENZE E PROPRIETA'

Il cespite è di proprietà di:

- [REDACTED] -
Usufruttuario al 100% in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] -
Nudo proprietario al 100%.

a seguito di acquisto dalla Sig.ra [REDACTED], con rogito del [REDACTED] a firma del Notaio Biglia Di Saronno Piero di Genova (Repertorio n. [REDACTED] – Raccolta n. [REDACTED]), trascritto a Genova in data [REDACTED] r.g. [REDACTED] r.p. [REDACTED].

7 – FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Sulla base delle informazioni assunte in loco l'edificio non è gestito da amministratore, pertanto non è stato possibile ottenere notizie certe sulle spese di gestione ordinaria o straordinaria. Nell'atrio del fabbricato e altre zone comuni, non è esposto alcun cartello indicante i dati di un Amministratore. Il Sig. [REDACTED], nel corso del sopralluogo, dichiarava che non erano state deliberate opere di straordinaria manutenzione e di aver saldato le spese di gestione ordinaria. Nel sottotetto sono

collocati tre vecchi recipienti in “eternit” a servizio dei tre alloggi, ormai in disuso perché l’edificio è stato dotato di acqua diretta.

8 – FORMALITA’, VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE NON OPPONIBILI ALL’ACQUIRENTE.

Ipoteca:

- Ipoteca volontaria a favore della UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. (UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.) del 29 Ottobre 2008 – Atto notarile pubblico a firma del notaio Biglia Di Saronno Piero Rp n. 30384 – Concessione a garanzia di mutuo

Ipoteca:

- Ipoteca legale a favore di Equitalia Sestri S.p.a. del 29 settembre 2009 – Ipoteca esattoriale contro il Sig. ██████████ per il diritto di usufrutto sull’immobile oggetto di stima

(Vedi certificato ipotecario – allegato n. 10)

9 – VALUTAZIONE

Dopo quanto sopra esposto, tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, ed in particolare dello stato di conservazione dei locali, con relativi impianti, si ritiene più adeguato, alla reale destinazione d’uso del bene, procedere ad una valutazione in base ai valori unitari della zona, che secondo quanto appurato risultano attualmente di **€ 750,00/mq (Euro settecentocinquanta/00).**

In considerazione ad un piano di interventi di manutenzione straordinaria/ristrutturazione, si ritiene applicabile un coefficiente di riduzione di 0,85

Valore commerciale €/mq. $750,00 \times 0,85 = € 637,50$

(Euro Seicentotrentasette/50).

10 – VALORE COMPLESSIVO DEI CESPITI

Appartamento int 3, con relative pertinenze:

$€ 637,50 / \text{mq.} \times 119,40 \text{ mq.} = € 76.117,50$

Visto lo stato di conservazione dell'edificio e delle aree comuni, lo scrivente ritiene di non dover applicare alcun incremento alla cifra sopra esposta.

Per una migliore commerciabilità del bene il valore stimato viene ridotto del 5,00 %, pertanto:

$$€ 76.117,50 \times 0,95 = € 72.311,62$$

Valore da assumere a base d'asta :

EURO 72.500,00 (*diconsi* Euro settantaduemilacinquecento/00)

11 – DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Vista la superficie dell'immobile, nonché la distribuzione degli spazi interni, i servizi, accessi, ecc.. lo scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile, sia da un punto di vista commerciale, sia urbanistico.

Il sottoscritto, nel ritenere di aver esaurito con accuratezza e obiettività il gradito incarico affidatogli, resta a disposizione per ogni altro chiarimento in merito

In fede


Geom. Fabrizio Borella