

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 484/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 182.120,50

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Borgoratti 28R, edificio 28R		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 248, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	32,00 mq
Stato conservativo:	vedasi descrittiva Bene n. 2		
Descrizione:	Trattasi di una unica unità immobiliare con destinazione commerciale sita in Comune di Genova , contraddistinta dal civico 28 r (Bene 1) e dal civico n. 26 r (Bene 2) di Via Borgoratti (zona San Fruttuoso) , collocata al piano strada di un fabbricato elevato su sei livelli. La descrittiva puntuale è stata operata nella scheda relativa al Bene 2.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Borgoratti 26R, edificio 26R		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 248, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	158,20 mq
Stato conservativo:	I locali risultano in stato conservativo medio		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare con destinazione commerciale sito in Comune di Genova , contraddistinto dai civici n. 26 r e n. 28 r di Via Borgoratti (zona San Fruttuoso) , collocato al piano strada di un fabbricato elevato su sei livelli (fotografia n. 1) facente capo al civ. 2 di Via Giuseppe Sapeto , oltre ad un livello seminterrato. La collocazione del fabbricato è evidenziata nelle ortofoto estratta da GOOGLE MAPS (vedasi Allegato 2). L'unità immobiliare ha affaccio principale su Via Borgoratti (prospetto sud) ove si trovano i due distinti accessi corrispondenti ai detti due civici (vedasi fotografia n. 2) ed altri due affacci secondari entrambi prospicienti il distacco condominiale : prospetto nord ovest (fotografia n. 3) e prospetto nord est (fotografia n. 4). Il locale principale, già destinato a locale vendita (fotografia n. 5 e n. 6), ha accesso dal civ. 26 r, e risulta internamente collegato , tramite un varco, alla attigua saletta già adibita ad uso consumazioni (fotografia n. 7) Da questo locale si accede, tramite disimpegno (fotografia n. 8), ad un bagno con dotazioni per portatori di handicap (fotografia n. 9). Nel piccolo disimpegno , attraverso una porta scorrevole (fotografia n. 10) si ha accesso , salendo due scalini, ad altro piccolo disimpegno(fotografia n. 11) : da qui si accede, tramite porta a soffietto , ad altro piccolo disimpegno ove si trova la porta di accesso al vano scale condominiali (fotografia n. 12) e tramite una scala si scende al livello seminterrato (fotografia n. 13) ove si trova le due cantine di pertinenza fotografie n. 14 e 15). Sempre dal disimpegno di cui sopra , salendo altri due scalini, si accede ai locali laboratorio (fotografie n. 16, 17 , 18, 19, 20 e 21) ed ai due locali w.c. del piano (fotografie n. 22 e n. 23) dotati di rispettivi antibagni (fotografie n. 24 e n. 25). Una porzione del locale saletta consumazioni risulta soppalcata con accesso ripreso nella fotografia n. 26.		

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota di vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Genova (GE) - Via Borgoratti 28R, edificio 28R	32,00 mq	1.150,00 €/mq	€ 36.800,00	100,00%	€ 36.800,00
Bene N° 2 - Negozio Genova (GE) - Via Borgoratti 26R, edificio 26R	158,20 mq	1.150,00 €/mq	€ 181.930,00	100,00%	€ 181.930,00
Valore di stima:					€ 218.730,00

Valore di stima: € 218.730,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale al momento ipotizzabili	3800,00	€
Stato d'uso e di manutenzione e sgombero locali alle attrezzature presenti	10,00	%

Valore finale di stima: € 182.120,50

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

E' stato creato un lotto unico trattandosi urbanisticamente di un'unica unità immobiliare contraddistinta da due civici e da due identificativi catastali.

Il criterio di stima utilizzato è il sintetico - comparativo che consiste nella relazione tra caratteristiche e valori commerciali noti (comparabili) con quelli indicati per il bene di cui alla presente procedura (soggetto).

Si deve evidenziare, in primis, che la crisi del mercato immobiliare non si è affatto esaurita, trovando riscontri in tal senso anche nella consultazione di pubblicazioni ufficiali di settore quale, ad esempio, il Borsino Immobiliare edito da F.I.M.A.A.

La domanda, infatti, è tutt'oggi moderata a fronte di una buona offerta.

Le fonti di informazioni consultate sono :

- a) l'Agenzia del Territorio - Banca dati O.M.I.
- b) offerte reperite su piazza per immobili aventi caratteristiche simili (comparabili).

Dati OMI: Provincia: GENOVA Comune: Genova :

Codice zona:D16

Microzona: 80

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Per i negozi : da un minimo di €. 660,00/mq. ad un massimo di €. 1.300,00/mq.

In virtù:

- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di procedura
- dello stato di conservazione sia delle parti comuni che dell'unità immobiliare,
- dell'intero (100/100) posto in vendita

lo scrivente ha ritenuto congruo prendere a riferimento un valore OMI intermedio pari ad €. 1.100,00/mq. anche in considerazione di quanto emerso da ricerche su piazza ove sono reperibili offerte , per immobili simili mediamente, ad €. 1.000,00/mq. - 1.200,00/mq.

Precisazione sulle spese condominiali insolute.

Non vengono indicate Spese condominiali insolute in quanto le stesse debbono essere riferite a quelle concernenti l'anno in cui l'immobile viene posto in vendita e l'anno passato.

Nel caso di specie è presumibile considerare che la vendita verrà effettuata nel 2026 e quindi l'anno precedente (2025) è ancora in corso.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come già riferito trattasi di una unica unità immobiliare

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via Borgoratti 28R, edificio 28R

Trattasi di una unica unità immobiliare con destinazione commerciale sita in Comune di Genova , contraddistinta dal civico 28 r (Bene 1) e dal civico n. 26 r (Bene 2) di Via Borgoratti (zona San Fruttuoso) , collocata al piano strada di un fabbricato elevato su sei livelli. La descrittiva puntuale è stata operata nella scheda relativa al Bene 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 248, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via Borgoratti 26R, edificio 26R

Trattasi di una unità immobiliare con destinazione commerciale sito in Comune di Genova , contraddistinto dai civici n. 26 r e n. 28 r di Via Borgoratti (zona San Fruttuoso) , collocato al piano strada di un fabbricato elevato su sei livelli (fotografia n. 1) facente capo al civ. 2 di Via Giuseppe Sapeto , oltre ad un livello seminterrato. La collocazione del fabbricato è evidenziata nelle ortofoto estratta da GOOGLE MAPS (vedasi Allegato 2). L'unità immobiliare ha affaccio principale su Via Borgoratti (prospetto sud) ove si trovano i due distinti accessi corrispondenti ai detti due civici (vedasi fotografia n. 2) ed altri due affacci secondari entrambi prospicienti il distacco condominiale : prospetto nord ovest (fotografia n. 3) e prospetto nord est (fotografia n. 4). Il locale principale, già destinato a locale vendita (fotografia n. 5 e n. 6), ha accesso dal civ. 26 r, e risulta internamente collegato , tramite un varco, alla attigua saletta già adibita ad uso consumazioni (fotografia n. 7). Da questo locale si accede, tramite disimpegno (fotografia n. 8), ad un bagno con dotazioni per portatori di handicap (fotografia n. 9). Nel piccolo disimpegno , attraverso una porta scorrevole (fotografia n. 10) si ha accesso , salendo due scalini, ad altro piccolo disimpegno(fotografia n. 11) : da qui si accede, tramite porta a soffietto , ad altro piccolo disimpegno ove si trova la porta di accesso al vano scale condominiali (fotografia n. 12) e tramite una scala si scende al livello seminterrato (fotografia n. 13) ove si trova le due cantine di pertinenza fotografie n. 14 e 15). Sempre dal disimpegno di cui sopra , salendo altri due scalini, si accede ai locali laboratorio (fotografie n. 16, 17 , 18, 19, 20 e 21) ed ai due locali w.c. del piano (fotografie n. 22 e n. 23) dotati di rispettivi antibagni (fotografie n. 24 e n. 25). Una porzione del locale saletta consumazioni risulta soppalcata con accesso ripreso nella fotografia n. 26.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 248, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 182.120,50