

CLAUDIO TIMOSSÌ
architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova
www.timossiarchitetto.it

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Franco Davini

R.E.: 330/14

CONDOMINIO VIA S. BARTOLOMEO DEL FOSSATO CIVV. 12-14

Contro



OGGETTO DELLA STIMA:

Lotto UNICO – proprietà 

immobile sito in Comune di Genova via S. Bartolomeo del Fossato civ. 12/26

identificato al Catasto Fabbricati alla Sez. SAM - Foglio 39 – Particella 422 – Sub 29

C.F. TMSCLD63H09D969Y
Genova, via Casaregis 44/3 - Tel. 010/561.578 - Fax 010/89.34.825

P.IVA 03171500105
Cell. 335 64.63.957



CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

RELAZIONE DEL C.T.U.

ALL'ILL.MO G.E. DOTT. F. DAVINI

Il sottoscritto *Dott. Arch. Claudio Timossi* in data 04/02/2015 venne nominato C.T.U. nella procedura esecutiva in oggetto, per la stima del bene pignorato sotto descritto al fine della determinazione del prezzo base dell'incanto e prestò giuramento di rito, dinanzi alla S. Vs. Ill.ma che in tale occasione comunicò il quesito allo scrivente:

Quesito dell'ILL.MO G.E.:

a) *Verifichi l'esperto innanzi tutto 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 di raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali; 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 emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;*

c) *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 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. *Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*



CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

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 commessi con il suo carattere storico-artistico; dovranno essere indicati:*

- *le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso e 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 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 riscontrata irregolarità specifici il costo della loro eliminazione se possibile.*

7. *Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato l'attestazione di prestazione energetica.*

d) *nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto 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.*

Il G.E. ha fissato il termine per la consegna in 45 giorni prima dell'udienza del 06/05/2015. Premesso che da ricerche personalmente effettuate presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Genova gli esecutati Sig.ra [REDACTED] e Sig. [REDACTED] risultano deceduti rispettivamente in data [REDACTED] e [REDACTED] (vedere certificati di morte all. 6), il sottoscritto tramite l'amministratore del condominio è



CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

riuscito a rintracciare la figlia dei deceduti Sig.ra [REDACTED], ed alla presenza della stessa in data 19/02/2015 ha effettuato il sopralluogo all'immobile, comunicandolo alla parte procedente tramite mail certificata (vedi all. 3).

Il sottoscritto ha condotto le ricerche per la verifica e gli accertamenti relativi all'immobile, accertando presso gli uffici Anagrafe del Comune di Genova il decesso degli esecutati (all. 6) e la situazione di vincoli presso la Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici (all. 5), verificando la rispondenza urbanistica presso gli Uffici del Comune di Genova (Servizio Edilizia Privata ed Ufficio Condono), reperendo presso gli Uffici del N.C.E.U., la visura e planimetria catastale (all. 2) e presso l'Archivio Notarile di Genova copia atto di proprietà originario (all. 4).

Il sottoscritto ha poi richiesto proroga dei tempi necessaria al reperimento presso gli Uffici Condono Edilizio del Comune di Genova di pratica di sanatoria per l'immobile, proroga che è stata concessa dal G.E. in data 17/03/15 (all. 10).

RELAZIONE DI STIMA

Il bene in oggetto viene trattato in singolo lotto:

Lotto UNICO – proprietà [REDACTED]
immobile sito in Comune di Genova via S. Bartolomeo del Fossato civ. 12/26

1. CONFINI

Nord: Altra U.I.U. civ. 14

Est: Distacco su via S. Bartolomeo del Fossato

Sud: Distacco su autostrada

Ovest: Distacco su autostrada

2. DATI CATASTALI

L' Immobile oggetto della stima risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Genova:

Sez. SAM - Foglio 39 - Particella 422 – Sub 29 – Zona Cens. 3 - Categoria A/3 - Classe

4 – Cons. vani 7 – Rend. € 777,27 - Via S. Bartolomeo del Fossato, civ. 12, int. 26,

, piano quinto – Intestazione: [REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½ . Ad oggi non risultano ancora volturate le intestazioni (all. 2).



CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

3. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è compendio del fabbricato condominio, distinto dal civico 12 di S. Bartolomeo del Fossato in Comune di Genova.

La zona è semiperiferica rispetto al centro, ma comoda ai principali servizi pubblici. Il caseggiato di tipo civile, risulta per il prospetto Ovest affacciato sulla rampa di accesso al casello autostradale di Genova Ovest, è stato edificato nel 1936 e si presenta con struttura in ca e tamponamenti in muratura ed è composto da n° 5 piani f.t., con gli appartamenti serviti da un unico vano scale con ascensore (vedi fotografia n° 1).

L'atrio come il vano scale si presentano in mediocre stato di manutenzione, con pavimentazione e gradini della scala in marmo (vedi fotografia n° 2).

Presenti inoltre impianto citofonico, montanti gas cittadino, collegamento alla fognatura comunale.

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è ubicato al piano quinto (attico), è adibito ad abitazione, ed è composto da 4 vani oltre un servizio igienico, cucina con dispensa, disimpegno, terrazzo e veranda esterna.

La Superficie commerciale è equivalente alla superficie lorda dell'appartamento di 95 mq + sup. terrazzo che vista la localizzazione vicino all'autostrada è ragguagliata al 18% ($120 \text{ mq} \times 18\%$) = 21,6 mq + sup. veranda ragguagliata al 30% ($4 \text{ mq} \times 30\%$) = 1,2 mq

S commerciale = mq 95 + mq 21,6 + mq 1,2 = mq 117,8

L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione per le strutture interne e impianti. Sono presenti nella zona soggiorno e nella camera da letto singola segni di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura piana soprastante.

DESCRIZIONE AMBIENTI INTERNI:

VANO 1: (di 23 mq netti ca) soggiorno, si presenta con pavimento in ceramica, zoccolo in ceramica, pareti intonacate e tinta lavabile, soffitto in tinta traspirante, presenti due portafinestra in alluminio vetro doppio quali accessi al terrazzo, portone di accesso al vano scala e porta del vano ascensore che ha accesso diretto all'abitazione. Nel vano è presente anche un camino a legna, con visibili segni di infiltrazioni d'acqua dalla copertura, presumibilmente provenienti dalla canna fumaria. (vedi fotografia n° 3,4).



CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

VANO 2: (di 6,5 mq netti ca) cucina, si presenta con pavimento in ceramica, rivestimento in ceramica h 180, soffitto in tinta traspirante, presenta una finestra in alluminio vetro doppio ed una dispensa (vedi fotografia n° 5).

VANO 3: (di 9 mq netti ca) sala da pranzo, si presenta con pavimento in ceramica, zoccolo in ceramica, soffitto in tinta traspirante, presenta un portafinestra in alluminio vetro doppio accesso al terrazzo (vedi fotografia n° 6).

VANO 4: (di 9,5 mq netti ca) camera singola, si presenta con pavimento in ceramica, zoccolo in ceramica, pareti in carta da parati, soffitto in tinta traspirante, presenta un porta in legno ed una portafinestra (accesso al terrazzo) in alluminio vetro doppio, presenti sul soffitto segni di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura (vedi fotografia n° 7,8).

VANO 5: (di 12 mq netti ca) camera doppia, si presenta con pavimento in ceramica, zoccolo in ceramica, pareti in carta da parati, soffitto in tinta traspirante, presenta una porta in legno ed una finestra in alluminio vetro doppio (vedi fotografia n° 9).

BAGNO: (di 9,5 mq netti ca), si presenta con pavimento in ceramica, con antibagno rivestito in pannelli di sughero e bagno con rivestimento in ceramica, soffitto in tinta traspirante, presenta un porta in legno e due finestre in alluminio vetro doppio, presenti doccia, vasca, water, bidet e lavandino in ceramica (vedi fotografia n° 10).

DISIMPEGNO (di 4 mq netti ca) si presentano con pavimento in ceramica, zoccolo in ceramica, soffitto in tinta traspirante (vedi fotografia n° 7).

TERRAZZO (di 120 mq netti ca) si presentano con pavimento in piastrelle di graniglia, parapetto in muratura (vedi fotografia n° 11).

VERANDA (di 3,5 mq netti ca) si presenta con chiusura in parte in muratura ed in parte in infissi di alluminio (vedi fotografia n° 12).

FINITURE E IMPIANTI:

serramenti interni: le porte sono in legno in mediocre stato di conservazione

serramenti esterni: infissi in alluminio vetro doppio in mediocre stato di conservazione, tapparelle in lamiera zincata verniciata in pessimo stato di conservazione in buona parte non funzionanti.

impianto idraulico: allacciamento all'acquedotto municipale in mediocre stato di manutenzione



CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

impianto sanitario: allacciato alla fognatura pubblica in mediocre stato di manutenzione

impianto termico: riscaldamento centralizzato con caloriferi in alluminio.

impianto elettrico: sottotraccia, in mediocri condizioni senza certificazione.

altre dotazioni: nessuna

5. REGOLARITA' EDILIZIA

L'intero immobile risulta edificato con progetto n° 7886 del 15/01/1936, con parere della commissione edilizia n°1079 del 17/07/1936 e presenta certificato di agibilità n° 1554 del 29/09/37. Dopo tale data il bene in oggetto ha subito lievi modifiche interne per le quali il sottoscritto non ha trovato provvedimenti autorizzativi, dette modifiche sono facilmente sanabili e non inficiano il presente giudizio di stima.

Risulta agli atti un provvedimento di sanatoria (condono) prog. N° 4090 del 10/02/1986 con provv. N° 4307 del 03/07/1992 che autorizza la realizzazione di una veranda esterna sul terrazzo di pertinenza (all. 11).

La planimetria catastale depositata e dal sottoscritto reperita presso gli sportelli del N.C.E.U. del Comune di Genova (all. 2) risulta conforme allo stato dei luoghi, si precisa che catastalmente il bene risulta ancora intestato agli esecutati ora deceduti.

6. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto risulta libero da contratti di locazione occupato dalla figlia degli esecutati.

7. VINCOLI SULL'IMMOBILE

Da certificazione rilasciata dalla *Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria*, e qui prodotta in allegato (all. 5) non risulta trascritto alcun vincolo sull'immobile.

8. PROVENIENZA

Il bene è pervenuto ai Sig.ri [redacted] e [redacted] in forza del seguente atto pubblico:

Atto di compravendita a rogito Notaio [redacted] di Genova, in data 09/03/1979 N. 62181 di Repertorio (all. 4).



CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

9. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il bene è provvisto di attestato di prestazione energetica APE n° 9890 del 23/02/2015 (all. 8)

10. TRASCRIZIONI - ISCRIZIONI

Come da certificato ipotecario l'immobile nel ventennio ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione Reg. Generale n. 3742 Reg. Particolare n. 992 del 13/02/1999 – Atto Notarile pubblico Ipoteca Volontaria A favore di Banca Nazionale del lavoro spa, contro Terrile Antonio, Durano Paolina
- Trascrizione Reg. Generale n. 12223, Reg. Particolare n. 7220 del 16/03/2005 – Atto Giudiziario Verbale di Pignoramento immobili A favore di Banca Nazionale del lavoro spa, contro T
- Trascrizione Reg. Generale n. 25639, Reg. Particolare n. 20057 del 05/11/2014 – Atto Giudiziario Verbale di Pignoramento immobili A favore di Condominio via S. Bartolomeo del Fossato civv. 12-14, contro T

11. STIMA DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore venale da attribuirsi all'immobile lo scrivente ha ricercato ed assunto valori di vendita per immobili con caratteristiche simili a quelle sopra descritte e localizzati nella stessa zona.

Analizzando i coefficienti minimi e massimi dell'OMI, in considerazione dell'avvenuto mutamento del mercato immobiliare attuale rispetto ai coefficienti riportati dall'OMI per il periodo 1-2014 si ricavano i seguenti valori:

valori a mq oscillanti da €/mq 900,00 a €/mq 1.100,00

valori a vano da €/vano 16.000,00 a €/vano 18.000,00

Ciò premesso, lo scrivente in considerazione dell'immobile sopra descritto con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, ispezionati i difetti dello stesso quali infiltrazioni e cattiva manutenzione, eseguiti gli opportuni accertamenti e verifiche,



CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

tenuto conto delle informazioni assunte circa i prezzi in oggi praticati per immobili simili, fatte le dovute proporzioni e stabilita una scala di valori comparativi nell'ambito dell'attuale mercato immobiliare, ritiene che i valori unitari in comune commercio oggi da attribuire all'immobile siano i seguenti:

- €/mq 1.000,00 (euro mille,00)
- €/vano 17.000,00 (euro diciassettemila,00)

La superficie commerciale dell'immobile è come già descritta di mq 117,8

L'immobile è poi composto da 7 vani catastali

a) $S.com. \times €/mq = 117,8 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = € 117.800,00$

(euro centodiciassettemilaottocento,00)

b) $N^{\circ} \text{ vani} \times €/v = 7 \times 17.000,00 \text{ €/v} = € 119.000,00$

(euro centodiciannovemila,00)

$V. m. = (a + b) / 2 = (€ 117.800,00 + € 119.000,00) / 2 = € 118.400,00$

(euro diciottomilaquattrocento,00)

Quindi ad oggi il più probabile **valore venale**, da attribuire all'immobile è:

V.v. = € 118.400,00 (euro diciottomilaquattrocento,00)

12. PREZZO BASE D'ASTA

In considerazione delle condizioni dell'immobile, ed in rapporto all'attuale mercato immobiliare si ritiene di applicare al valore venale complessivo sopra determinato un abbattimento del 10% per determinare il **prezzo base d'asta**.

P.b.a. = € 118.400,00 – 10 % = € 106.560,00

Prezzo base d'asta = € 106.560,00

(euro centoseimilacinquecentosessanta,00)



CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

Quanto sopra in adempimento al fiducioso incarico ricevuto
si allegano:

- Documentazione fotografica (all. 1)
- Documentazione catastale (all. 2)
- Mail certificata per sopralluogo alla parte precedente (all. 3)
- Copia atto di proprietà (all. 4)
- Risposta Soprintendenza Beni Architettonici (all. 5)
- Certificato di morte degli eseguiti (all. 6)
- Rilievo Planimetrico Stato di Fatto (all. 7)
- Attestato di Prestazione Energetica (all. 8)
- Certificato agibilità (all. 9)
- Proroga tempi concessa dal G.E. (all. 10)
- Stralcio Condono Edilizio (all. 11)

con il deposito della presente in Cancelleria il C.T.U. restituisce il fascicolo
dell'esecuzione comprendente:

- certificati ventennali ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI

Genova 03/04/2015

il C.T.U.

Architetto Claudio Timossi



CLAUDIO TIMOSSÌ
architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova
www.timossiarchitetto.it

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Franco Davini

R.E.: 330/14

CONDOMINIO VIA S. BARTOLOMEO DEL FOSSATO CIVV. 12-14

Contro

....., T

SUPPLEMENTO DI PERIZIA

OGGETTO DELLA STIMA:

immobile sito in Comune di Genova via S .Bartolomeo del Fossato civ. 12/26

identificato al Catasto Fabbricati alla Sez. SAM - Foglio 39 – Particella 422 – Sub 29

C.F. TMSCLD63H09D969Y
Genova, via Casaregis 44/3 - Tel. 010/561.578 - Fax 010/89.34.825

P.IVA 03171500105
Cell. 335 64.63.957



RELAZIONE DEL C.T.U.
ALL'ILL.MO G.E. DOTT. F. DAVINI

Premesso che il sottoscritto *Dott. Arch. Claudio Timossi* in data 04/02/2015 venne nominato C.T.U. nella procedura esecutiva RE 330/14 e che in data 03/04/15 lo stesso predisponendo perizia di stima del bene oggetto di esecuzione.

Ciò premesso, visto l'incarico conferito al sottoscritto in data 18/11/15 dall'Ill.mo G.E. Dott. Davini per supplemento di perizia al fine di identificare il valore dell'immobile nelle sua totalità (entrambe le quote oggetto di pignoramento nelle due procedure riunite), si relaziona quanto segue:

OGGETTO DELLA STIMA:

immobile sito in Comune di Genova via S .Bartolomeo del Fossato civ. 12/26

CONFINI

Nord: Altra U.I.U. civ. 14

Est: Distacco su via S. Bartolomeo del Fossato

Sud: Distacco su autostrada

Ovest: Distacco su autostrada

DATI CATASTALI

L'Immobile oggetto della stima risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Genova:

Sez. SAM - Foglio 39 - Particella 422 – Sub 29 – Zona Cens. 3 - Categoria A/3 - Classe 4 – Cons. vani 7 – Rend. € 777,27 - Via S. Bartolomeo del Fossato, civ. 12, int. 26,

, piano quinto – Intestazione: _____ per ½ e _____ per ½ . Ad oggi non risultano ancora volturate le intestazioni.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è ubicato al piano quinto (attico), è adibito ad abitazione, ed è composto da 4 vani oltre un servizio igienico, cucina con dispensa, disimpegno, terrazzo e veranda esterna.

La Superficie commerciale è equivalente alla superficie lorda dell'appartamento di 95 mq + sup. terrazzo che vista la localizzazione vicino all'autostrada è raggugliata al 18% (120 mq x 18%) = 21,6 mq + sup. veranda raggugliata al 30% (4 mq x 30%) = 1,2 mq

S commerciale = mq 95 + mq 21,6 + mq 1,2= mq 117,8



CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione per le strutture interne e impianti. Sono presenti nella zona soggiorno e nella camera da letto singola segni di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura piana soprastante, l'immobile è dotato delle seguenti finiture ed impianti:

- serramenti interni:* le porte sono in legno in mediocre stato di conservazione
- serramenti esterni:* infissi in alluminio vetro doppio in mediocre stato di conservazione, tapparelle in lamiera zincata verniciata in pessimo stato di conservazione in buona parte non funzionanti.
- impianto idraulico:* allacciamento all'acquedotto municipale in mediocre stato di manutenzione
- impianto sanitario:* allacciato alla fognatura pubblica in mediocre stato di manutenzione
- impianto termico:* riscaldamento centralizzato con caloriferi in alluminio.
- impianto elettrico:* sottotraccia, in mediocri condizioni senza certificazione.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'intero immobile risulta edificato con progetto n° 7886 del 15/01/1936, con parere della commissione edilizia n°1079 del 17/07/1936 e presenta certificato di agibilità n° 1554 del 29/09/37. Dopo tale data il bene in oggetto ha subito lievi modifiche interne per le quali il sottoscritto non ha trovato provvedimenti autorizzativi, dette modifiche sono facilmente sanabili e non inficiano il presente giudizio di stima.

Risulta agli atti un provvedimento di sanatoria (condono) prog. N° 4090 del 10/02/1986 con provv. N° 4307 del 03/07/1992 che autorizza la realizzazione di una veranda esterna sul terrazzo di pertinenza. La planimetria catastale depositata risulta conforme allo stato dei luoghi.

STIMA DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore venale da attribuirsi all'immobile lo scrivente ha ricercato ed assunto valori di vendita per immobili con caratteristiche similari a quelle sopra descritte e localizzati nella stessa zona.

Visto il tempo trascorso dalla precedente relazione di stima risalente ad Aprile 2015, e vista la flessione in ribasso di circa il 10% del mercato immobiliare, lo scrivente in considerazione dell'immobile sopra descritto con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, ispezionati i difetti dello stesso quali infiltrazioni e cattiva manutenzione,



CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

eseguiti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuto conto delle informazioni assunte circa i prezzi in oggi praticati per immobili simili, fatte le dovute proporzioni e stabilita una scala di valori comparativi nell'ambito dell'attuale mercato immobiliare, ritiene che il valore in comune commercio oggi da attribuire all'immobile sia il seguente:

- Valore V. per il 100% dell'immobile ad Aprile 2015: € 118.400,00
- Valore V. per il 100% dell'immobile alla data odierna:
€ 118.400,00 – 10% ca = 106.000,00

Quindi ad oggi il più probabile **valore venale**, da attribuire alla totalità dell'immobile è:

Valore venale = 106.000,00 (euro centoseimila,00)

PREZZO BASE D'ASTA

In considerazione delle condizioni dell'immobile, si ritiene di applicare al valore venale complessivo sopra determinato un abbattimento del 10% per determinare il **prezzo base d'asta**. P.b.a. = € 106.000,00 – 10 % = € 95.400,00

Prezzo base d'asta = € 95.400,00

(euro novantacinquemilaquattrocento,00)

Quanto sopra in adempimento al fiducioso incarico ricevuto si allegano:

- Visura catastale aggiornata

Genova 07/01/2016

il C.T.U. Arch. Claudio Timossi

