



**RELAZIONE DEL C.T.U.  
ALL'ILL.MO G.E. DOTT. M. PARENTINI**

Il sottoscritto *Dott. Arch. Claudio Timossi* in data 10/05/2016 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, relativamente al seguente quesito:

Quesito dell'ILL.MO G.E.:

- A) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 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 procedente 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



CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

[www.timossiarchitetto.it](http://www.timossiarchitetto.it)

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, ser vitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verificati 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,



CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

[www.timossiarchitetto.it](http://www.timossiarchitetto.it)

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.

C) 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 **producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile** al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;
- 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 tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex 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.

Il G.E. ha fissato il termine per la consegna della relazione di stima in 30 giorni prima dell'udienza del 12/10/2016. Il sottoscritto ha condotto le ricerche per la verifica e gli accertamenti relativi all'immobile, ha reperito presso il Comune di Serra Ricco' Ufficio



Anagrafe il certificato di residenza dell'esecutato (all. 7). Il sottoscritto ha comunicato alle parti, mediante lettera raccomandata (all. 3), la data del sopralluogo dell'immobile per il 26/05/16, detto sopralluogo ha avuto esito negativo, in seconda battuta il sottoscritto è stato contattato dall'esecutato \_\_\_\_\_ che mediante appuntamento ha permesso l'accesso ai beni che sono stati dal sottoscritto rilevati (all.6) in data 31/05/16. Nel contempo si è accertata la situazione di vincoli mediante richiesta alla Soprintendenza delle Belle Arti e Paesaggio della Liguria (all. 5), si è verificata la rispondenza urbanistica presso gli Uffici del Comune di Serra Ricco' (Servizio Edilizia Privata ed Ufficio Condonò), (all. 8), reperita presso gli Uffici del N.C.E.U., la visura storica e la planimetria catastale (all. 2) e presso l'esecutato copia dell'atto di proprietà originario (all. 4).

### **RELAZIONE DI STIMA**

L'oggetto della stima viene trattato in due lotti:

**Lotto 1 – proprietà** \_\_\_\_\_

*Appartamento* sito in Comune di Serra Ricco' (GE) via A. Medicina, civ. 198, int. 2 piano 2

**Lotto 2 – proprietà** \_\_\_\_\_

*Magazzino* sito in Comune di Serra Ricco' (GE) via A. Medicina, civ. 198, piano T

### **LOTTO 1 - Appartamento**

#### **1.1 CONFINI**

Nord:	Distacco
Est:	Distacco
Sud	Distacco
Ovest	Distacco

#### **2.1 DATI CATASTALI**

L' Immobile oggetto della stima risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Serra Ricco' (GE) con i seguenti dati:



Foglio 8 - Particella 1843 - Sub 8 - Categoria A/3 - Classe 2 - Cons. vani 5 - Sup.  
Catastale 80mq - Rend. € 490,63 - via A. Medicina, civ. 198, int. 2, piano 2.

Intestazione: \_\_\_\_\_

### **3.1 DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE**

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è compendio del fabbricato, condominio di n° tre residenze, distinto dal civico 198 di via A. Medicina in Comune di Serra Riccò (GE) (vedi fotografia n° 1).

La zona risulta centrale rispetto al nucleo abitato di Serra Riccò, comoda ai principali ai principali mezzi pubblici, così come ai basilari servizi commerciali. Il caseggiato di tipo civile, risulta edificato nella metà degli anni 50, realizzato in struttura di muratura portante è composto da n° 4 piani f.t., con gli appartamenti (uno per piano) serviti da un unico vano scale, senza ascensore, con finiture quali intonaco tintecciato alle pareti e lambrino, pedate in marmo e pianerottoli in graniglia alla genovese, androne in piastrelle di ceramica. (vedi fotografia n° 2).

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

### **4.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile in oggetto, adibito ad abitazione, è ubicato al piano secondo dell'edificio e risulta libero su quattro lati affacciato su distacchi da altre palazzine per abitazioni.

Il bene, è composto da un vano adibito a soggiorno/cottura, due camere, un servizio igienico oltre un ampio ingresso ed un ripostiglio e presenta un'altezza interna di 2,88m.

La pavimentazione interna è in ceramica come i rivestimenti della cucina e del bagno, pareti intonacate e tintecciate (vedi fotografie n° 3,4,5,6,7).

La Superficie netta dell'appartamento è di 73mq c.a., quella commerciale è equivalente alla superficie lorda dell'appartamento di 86 mq c.a.

**S commerciale = mq 86**

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione per le strutture interne, le finiture e gli impianti.

### **FINITURE E IMPIANTI:**

*serramenti interni:* le porte sono in legno in buono stato di conservazione



## CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

[www.timossiarchitetto.it](http://www.timossiarchitetto.it)

- serramenti esterni:* infissi in alluminio preverniciato doppio vetro in buono stato di conservazione.
- impianto idraulico:* allacciamento all'acquedotto municipale in buono stato di manutenzione
- impianto sanitario:* allacciato alla fognatura pubblica in buono stato di manutenzione
- impianto termico:* impianto di riscaldamento autonomo a gas con radiatori in alluminio, produzione acqua calda con calderina a gas.
- impianto elettrico:* sottotraccia, in buone condizioni senza certificazione.
- altre dotazioni:* nessuna

### **5.1 REGOLARITA' EDILIZIA**

Da ricerche effettuate presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Serra Riccò e da atto di provenienza si evince che l'intero immobile, edificato nella metà degli anni 50, risulta dotato di Permesso di Abitabilità del Sindaco in data 26/05/1955. Per il bene è stata presentata in data 21/05/1998 pratica DIA (Denuncia di Inizio Attività) n° 5599 per il rifacimento dell'intera copertura (all. 8).

Per il bene oggetto della presente relazione (int. 2, sub 8) risulta presentata in data 02/08/1994, pratica edilizia, Art. 26 Legge 47/85, per opere di manutenzione straordinaria quali redistribuzione planimetria del bene mediante demolizione e ricostruzione di tramezze interne (all. 8).

Alla data del sopralluogo il bene non risulta conforme allo stato autorizzato riportato negli elaborati grafici allegati all'art. 26 sopracitato. Dette difformità risultano sanabili mediante richiesta di provvedimento in sanatoria da presentare agli Sportelli Edilizia Privata del Comune di Serra Riccò con un costo complessivo per sanzioni ed onorari ipotizzato in circa € 2.000,00.

Per quanto concerne la conformità catastale, si fa presente che, da ricerche effettuate, risulta presentata in data 16/06/2001 prot. n. 195177 una pratica catastale di frazionamento e diversa distribuzione interna che di fatto ha diviso l'appartamento (int. 2 sub 8) dal magazzino (sub. 9) che all'origine risultava di pertinenza, aggiornando nel contempo la planimetria dell'appartamento. Allo stato attuale la planimetria, derivante dalla citata pratica, risulta non conforme allo stato di fatto per un piccolo dettaglio sulla



porta di accesso al bagno, si necessita pertanto di variazione catastale planimetrica mediante pratica Docfa con un costo ipotizzato di circa € 600,00.

#### **6.1 STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile in oggetto risulta libero da contratti di locazione ed occupato dall'esecutato.

#### **7.1 VINCOLI SULL'IMMOBILE**

Da indagini presso la *Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria*, non risulta trascritto alcun vincolo per i bene in oggetto (all. 5).

#### **8.1 PROVENIENZA**

Il bene è pervenuto al \_\_\_\_\_ con atto a rogito Notaio Ottavio Ferrando di Genova del 18/04/1981, repertorio numero 98575 (all. 4).

#### **9.1 ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il bene è provvisto di attestato di prestazione energetica APE n° 25389 del 01-06-2016 (all. 9)

#### **10.1 TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI**

##### ***ISCRIZIONI***

- 18/12/01 Ipoteca volontaria, Registro generale n° 37392, Registro Particolare 8069.
- 16/04/07 Ipoteca volontaria, Registro generale n° 15814, Registro Particolare 4062.

##### ***TRASCRIZIONI***

- 26/04/91 Compravendita, Registro generale n° 11213, Registro Particolare 7799.
- 09/02/16 Atto esecutivo, Registro generale n° 3422, Registro Particolare 2517.

#### **11.1 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE**

Il bene in oggetto è compendio di un condominio formato da tre abitazioni e magazzini al piano terra.





Secondo quanto indicato dall'esecutato per l'intera palazzina non esiste una amministrazione ma il bene per le spese comuni di luce scale e pulizie viene gestito direttamente dai condomini.

### 12.1 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 anche i coefficienti minimi e massimi dell'OMI, (*Abitazioni civili da €/mq 1.300,00 a €/mq 1.900,00*) in considerazione dell'avvenuto mutamento del mercato immobiliare attuale si ricavano i seguenti valori (inferiori a quelli previsti OMI):

- Valori a mq oscillanti da €/mq 1.100,00 a €/mq 1.300,00
- Valori a vano oscillanti da €/vano 18.000,00 a €/vano 20.000,00

Ciò premesso, lo scrivente in considerazione dell'immobile sopra descritto con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, eseguiti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuto conto delle informazioni assunte circa i prezzi in oggi praticati per immobili simili, viste le difformità urbanistiche riscontrate, 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 1.100,00 (*euro millecento,00*)
- €/vano 19.000,00 (*euro diciannovemila,00*)

La superficie commerciale dell'immobile è come già descritta di mq 86

L'immobile è poi composto da 5 vani catastali

a)  $S.com. \times €/mq = 86 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = € 94.600,00$

(*euro novantaquattromilaseicento,00*)

b)  $N^{\circ} \text{ vani} \times €/v = 5 \times 19.000,00 \text{ €/v} = € 95.000,00$

(*euro novantacinquemila,00*)

$V. m. = (a + b) / 2 = (€ 94.600,00 + € 95.000,00) / 2 = € 94.800,00$

(*euro novantaquattromilaottocento,00*)



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

**V.v. = € 94.800,00 (euro novantaquattromilaottocento,00)**

### **13.1 PREZZO BASE D'ASTA**

In considerazione dell'immobile, delle condizioni di vendita ed in rapporto all'attuale mercato immobiliare si ritiene di applicare al valore venale complessivo sopra determinato un abbattimento del 20% per determinare il **prezzo base d'asta**.

P.b.a. = € 94.800,00 – 20 % = € 75.840,00

**Prezzo base d'asta Lotto 1 Appartamento = € 75.840,00**

**(euro settantacinquemilaottocentoquaranta,00)**

## **LOTTO 2 - Magazzino**

### **1.2 CONFINI**

Nord: Altra U.I.U.  
Est: Distacco  
Sud: Accesso carrabile da via A. Medicina  
Ovest: Altra U.I.U.

### **2.2 DATI CATASTALI**

L' Immobile oggetto della stima risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Serra Riccò (GE) con i seguenti dati:

Foglio 8 - Particella 1843 – Sub 9 – Categoria C/2 – Classe 2 – Cons. 15mq – Sup. Catastale 18mq – Rend. € 55,78 – via A. Medicina, civ. 198, piano T.

Intestazione: Nappi Lorenzo (all. 2).

### **3.2 DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE**

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è compendio del fabbricato, condominio di n° tre residenze , distinto dal civico 198 di via A. Medicina in Comune di Serra Riccò (GE) (vedi fotografia n° 1).



## CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

[www.timossiarchitetto.it](http://www.timossiarchitetto.it)

La zona risulta centrale rispetto al nucleo abitato di Serra Riccò, comoda ai principali ai principali mezzi pubblici, così come ai basilari servizi commerciali. Il caseggiato di tipo civile, risulta edificato nella metà degli anni 50, realizzato in struttura di muratura portante è composto da n° 4 piani f.t., al piano terreno sono situati magazzini che affacciano direttamente su giardini privati o strada.

### 4.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto, adibito a magazzino, è ubicato al piano terreno ed affaccia, con varco carrabile, su strada che conduce alla via pubblica A. Medicina.

Il bene, è composto da un unico vano di forma irregolare e presenta un'altezza interna di 2,41m. Il magazzino è dotato di un accesso carrabile il quale permette il ricovero all'interno del bene di una utilitaria di piccole dimensioni.

La pavimentazione interna è in gres ingelivo ed il bene presenta una saracinesca di chiusura in lamiera zincata (vedi fotografie n° 8,9).

La Superficie netta del bene è di 15mq c.a., quella commerciale è equivalente alla superficie lorda dell'appartamento di 18 mq c.a

**S commerciale = mq 18**

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione per le strutture interne, le finiture e gli impianti.

### **FINITURE E IMPIANTI:**

<i>serramenti interni:</i>	non presenti
<i>serramenti esterni:</i>	saracinesca in lamiera zincata
<i>impianto idraulico:</i>	non presente
<i>impianto sanitario:</i>	non presente
<i>impianto termico:</i>	non presente
<i>impianto elettrico:</i>	sfilabile in tubazioni esterne senza certificazione
<i>altre dotazioni:</i>	nessuna

### 5.2 REGOLARITA' EDILIZIA

Da ricerche effettuate presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Serra Riccò e da atto di provenienza si evince che l'intero immobile, edificato nella metà degli anni 50, risulta dotato di Permesso di Abitabilità del Sindaco in data 26/05/1955. Per il bene è



stata presentata in data 21/05/1998 pratica DIA (Denuncia di Inizio Attività) n° 5599 per il rifacimento dell'intera copertura (all. 8).

Per il bene oggetto della presente relazione (sub 9) non risulta presentata nessuna pratica urbanistica in data posteriore alla creazione.

Per quanto concerne la conformità catastale, si fa presente che, da ricerche effettuate, risulta presentata in data 16/06/2001 prot. n. 195177 una pratica catastale di frazionamento e diversa distribuzione interna che di fatto ha diviso l'appartamento (int. 2 sub 8) dal magazzino (sub. 9) che all'origine risultava di pertinenza. Allo stato attuale la planimetria, derivante dalla citata pratica, risulta conforme allo stato di fatto del bene.

#### **6.2 STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile in oggetto risulta libero da contratti di locazione ed occupato dall'esecutato.

#### **7.2 VINCOLI SULL'IMMOBILE**

Da indagini presso la *Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria*, non risulta trascritto alcun vincolo per il bene in oggetto (all. 5).

#### **8.2 PROVENIENZA**

Il bene è pervenuto al \_\_\_\_\_ o con atto a rogito Notaio Ottavio Ferrando di Genova del 18/04/1981, repertorio numero 98575 (all. 4).

#### **9.2 ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Data la funzione del bene non è necessaria la predisposizione di Attestato di Prestazione Energetica.

#### **10.2 TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI**

##### **ISCRIZIONI**

- 18/12/01 Ipoteca volontaria, Registro generale n° 37392, Registro Particolare 8069.
- 16/04/07 Ipoteca volontaria, Registro generale n° 15814, Registro Particolare 4062.

##### **TRASCRIZIONI**

- 26/04/91 Compravendita, Registro generale n° 11213, Registro Particolare 7799.



– 09/02/16 Atto esecutivo, Registro generale n° 3422, Registro Particolare 2517.

### 11.2 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Il bene in oggetto è compendio di un condominio formato da tre abitazioni e magazzini al piano terra.

Secondo quanto indicato dall'esecutato per l'intera palazzina non esiste una amministrazione ma il bene per le spese comuni di luce scale e pulizie viene gestito direttamente dai condomini.

### 12.2 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.

Analizzando anche i coefficienti minimi e massimi dell'OMI, (*magazzini da €/mq 520,00 a €/mq 780,00 – box da €/mq 1.200,00 a €/mq 1.800,00*) in considerazione dell'avvenuto mutamento del mercato immobiliare attuale si ricavano i seguenti valori a corpo:

- Valori a corpo oscillanti da €/mq 15.000,00 a €/mq 17.000,00

Ciò premesso, lo scrivente in considerazione dell'immobile sopra descritto con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, eseguiti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuto conto delle informazioni assunte circa i prezzi in oggi praticati per immobili similari, fatte le dovute proporzioni e stabilita una scala di valori comparativi nell'ambito dell'attuale mercato immobiliare, ritiene che il valore a corpo in comune commercio oggi da attribuire all'immobile sia il seguente:

- Valore a corpo € 16.000,00 (*euro sedicimila,00*)

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

**V.v. = € 16.000,00 (*euro sedicimila,00*)**



**13.2 PREZZO BASE D'ASTA**

In considerazione dell'immobile, delle condizioni di vendita ed in rapporto all'attuale mercato immobiliare si ritiene di applicare al valore venale complessivo sopra determinato un abbattimento del 20% per determinare il **prezzo base d'asta**.

P.b.a. = € 16.000,00 - 20 % = € 12.800,00

**Prezzo base d'asta Lotto 2 Magazzino = € 12.800,00**

**(euro dodicimilaottocento,00)**

Quanto sopra in adempimento al fiducioso incarico ricevuto si allegano:

- Documentazione fotografica (all. 1)
- Documentazione catastale (all. 2)
- Raccomandata accesso (all. 3)
- Copia atto di proprietà (all. 4)
- Risposta Soprintendenza dei Beni Architettonici (all. 5)
- Rilievo Planimetrico Stato di Fatto (all. 6)
- Certificato di residenza (all. 7)
- Pratiche urbanistiche (all. 8)
- Attestato di Prestazione Energetica (all. 9)

Genova 22/06/2016

il C.T.U.

Architetto Claudio Timossi



CLAUDIO TIMOSSÌ  
architetto  
N° 1707 Albo degli Architetti di Genova  
[www.timossiarchitetto.it](http://www.timossiarchitetto.it)

**Attestazione degli adempimenti di cui all'art.173 - bis – Legge 80/2005**

Il sottoscritto Arch. Claudio Timossi, in qualità di esperto nominato nella procedura esecutiva RE 1025/15, promossa da Banca Carige S.p.a. contro Nappi Lorenzo, attesta di aver inviato copia della presente relazione con allegati ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova 22/06/2016

*il C.T.U.*

*Architetto Claudio Timossi*

