

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**Sez. VII-Ufficio esecuzioni immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare**  
**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.**  
**(Avv. Gabriella Baldi)**  
**Contro**  
**XXXXXXXXXXXX - XXXXX XXXXXXXX**  
**Intervenuti**  
**Agenzia delle Entrate Riscossioni**  
**(Proc. Danilo Biagi)**

**Nr. 255/17 Ruolo esecuzioni**

**Giudice Dr. Roberto Bonino**

<b>RELAZIONE DI STIMA</b>
---------------------------

**Esperto incaricato: Geom. Marcellino Monteverde**  
**Iscrizione Albo Geometri Provincia di Genova nr.1943**

## **Premesse**

Il sottoscritto geom. Marcellino Monteverde nato a Chiavari il 19/01/1957 regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al nr. 1943 nonché a quello dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Ex Chiavari ora Genova, contitolare dello "Studio Tecnico M. & V. di Monteverde e Valente" con sede in Carasco Piazza Umberto I° 10/2 cf. 01040280990, in data 04/09/2017 è stato nominato dall'Ill.mo G. di E. del Tribunale di Genova, Dr. Roberto Bonino, esperto nell'esecuzione citata in epigrafe, in forza della quale ha prestato il giuramento con formula di rito in data 14/09/2017 e ricevuto incarico di rispondere al quesito di cui al decreto di nomina (allegato nr. 1) relativamente alla stima dell'appartamento posto in Comune di Genova - Zona di Pegli "2"- Via Emilio Salgari nr. 379 int. 4.

Con lettera raccomandata A.R. inviata alla parte esecutata in data 15/09/2017 e tramite posta elettronica al legale di parte ricorrente ha fissato per il giorno 29/09/2017 alle ore 9,00, presso l'immobile oggetto di pignoramento, l'inizio delle operazioni peritali.

Il giorno 29/09/2017 alle ore 9,00, presso l'immobile di cui sopra non ha potuto dare inizio alle operazioni peritali perché la parte esecutata non era presente all'appuntamento (le raccomandate di avviso del sopralluogo sono poi tornate al mittente per compiuta giacenza). Successivamente dopo varie tentativi riuscivo a contattare telefonicamente il Sig. XXXXXXXXXXXX il quale dopo alcuni rinvii mi dava disponibilità al sopralluogo.

Concordato il sopralluogo presso il bene in questione per il giorno 17/10/17 alle ore 15,00 alla presenza dello stesso Sig. XXXXXXXXXXXX e del geom. Alberto Monteverde collaboratore di studio, ha dato inizio alle operazioni peritali (verbale dei sopralluoghi all. 2).

Nel corso del sopralluogo sono state eseguite le misurazioni e le riprese fotografiche necessarie per l'espletamento dell'incarico ed evidenziare la consistenza, lo stato dei luoghi, la rispondenza urbanistica e catastale, il possesso e la prestazione energetica.

In varie epoche presso:

- Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova Servizio di pubblicità immobiliare (tramite procedura d'ufficio Geoweb),
  - Comune di Genova, Archivio notarile
  - Agenzie immobiliari e colleghi operanti nella zona,
- ha effettuato le necessarie visure e gli opportuni accertamenti.

Con riferimento al quesito posto e in particolare alla eventuale "suddivisione in lotti autonomi", vista la documentazione in atti dalla quale risulta che gli esecutati sono titolari dell'intera quota di proprietà dell'immobile, ispezionato il bene, lo scrivente ritiene non ipotizzabile la formazione di più lotti per la vendita in quanto trattasi di un appartamento

## **Lotto UNICO**

### **Appartamento in Genova - Zona /Comprensorio Pegli “2” Via Emilio Salgari civ. 379 int. 4**

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad immobile sito in Comune di Genova -Zona Pegli- nel complesso immobiliare denominato “Comprensorio Pegli 2” facente parte del “condominio ORRIZZONTE 2 VERDI Via Emilio Salgari civ. 379-383-387” e precisamente nel corpo di fabbrica civ. 379 di Via E. Salgari, l’appartamento segnato con l’interno nr. 4, posto al piano terzo sottostrada, composto da: ingresso, soggiorno con , zona cottura, camera, bagno, dispensa e loggia.

#### **1.1 Dati tecnici e superfici**

Appartamento: superficie lorda mq. 77,80; superficie netta mq. 69,67.

Loggia: Superficie mq. 8,35

Superficie commerciale mq. 80,55.

Le superfici sono meglio evidenziate nell’elaborato allegato nr. 5.

#### **1.2 Identificativi catastali**

L’immobile risulta iscritto al Catasto Fabbricati di Genova in capo alla ditta: Xxxxx Xxxxxxx nata a Milano il 01/03/1971 proprietà per 1/2 in regime di comunione beni con XxxxxxxXxxxxxx, XxxxxxxXxxxxxx nato a Milano il 07/07/1966 proprietà per 1/2 in regime di comunione beni con Xxxxx Xxxxxxx coi seguenti dati:

- Sezione Urbana PEG, foglio 41, particella 915, subalterno 170, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale mq. 85, Totale escluse aree scoperte mq. 82, Rendita: €. 402,84 (vedi visura catastale allegato nr. 3).

#### **1.3 Coerenze**

Da nord in senso orario: appartamento sub. 171, pianerottolo e ascensore condominiale, intercapedine, appartamento sub. 155 e muri perimetrali su distacco condominiale.

#### **2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:**

*Caratteristiche zona:* periferica a carattere esclusivamente abitativo a media densità ubicata nelle prime balze collinari soprastanti la delegazione di Genova-Pegli. Zona caratterizzata dal grosso complesso immobiliare denominato “Pegli 2” costruito negl’anni “80” in un contesto agricolo parzialmente dimesso e periferico. Il complesso con affaccio sulla zona di Pegli gode di vista mare. La zona dista circa km. 3 dal centro di Pegli, è servita da messi pubblici (autobus)) e dotata di sufficienti parcheggi..

*Caratteristiche zone limitrofe:* Residenziale nell’ambito di un contesto rurale in parte dimesso posto a monte della cittadina. Il mare

è marginalmente visibile da alcune finestre dall'appartamento inframmezzato dal contesto sopra descritto.

*Collegamenti (Km):* aeroporto (10+000), autobus (0+000), ferrovia (3+000), autostrada (6+00), porto commerciale (16+000), Zona centro (18+000 porto antico/Stazione Principe), Zona centro (22+000 Piazza della Vittoria/ Stazione Brignole), Zona mare (3+000 spiaggia zona Pegli).

*Servizi offerti:* La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel centro di Pegli sono presenti attività commerciali e terziarie di vario genere, Nell'altre zone periferiche e nel centro sono presenti ogni tipo di servizio.

### **3. STATO DI POSSESSO:**

L'appartamento oggetto di perizia è attualmente occupato dall'esecutato XXXXXX XXXXXX quale residenza (come dichiarato dallo stesso nel corso del sopralluogo effettuato) pertanto ai fini della presente stima l'immobile verrà valutato libero da persone e cose.

### **4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

#### **4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

##### *4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Non Risultano

##### *4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Non risultano

##### *4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:* Non risultano

##### *4.1.4 Altre limitazioni d'uso:* Non Risultano

#### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

- Iscrizione di natura volontaria derivante da atto di mutuo fondiario a favore di **MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA. CON SEDE IN Siena** – contro XXXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXXX con atto in data 29/03/2000 a firma del Not. Luigi Gambero rep. 41538 trascritto a Genova in data 06/04/2000 ai nn. 9849/2466

Importo ipoteca Lire 480.000.000,00

Importo capitale Lire 240.000.000,00

Spese di Spese di cancellazione: €. 35,00 (diritti) oltre eventuali onorari necessari per la cancellazione.

- Iscrizione di ipoteca legale a favore di **SANXXXXXXXX RISCOSSIONI GENOVA SPA** – CON SEDE IN GENOVA a carico del Sig. XXXXXX XXXXXX, in forza di atto esattoriale del

25/06/2003 6761/2003 trascritto a Genova in data 02/07/2003 ai nr. 23812/6327

Importo ipoteca €. 12.658,54

Importo capitale €. 5.479,12

Spese di Spese di cancellazione: €. 294,00(diritti) oltre eventuali onorari necessari per la cancellazione.

- Iscrizione di ipoteca legale a favore di **GEST LINE S.p.A. – CON SEDE IN Napoli** a carico del Sig. XXXXXXXXXXXX, in forza di atto esattoriale del 08/10/2004 rep. 111326/48 trascritto a Genova in data 16/10/2004 ai nr. 49775/11738

Importo ipoteca €. 11.841,88

Importo capitale €. 5.920,94

Spese di Spese di cancellazione: €. 294,00 (diritti) oltre eventuali onorari necessari per la cancellazione.

- Iscrizione di ipoteca legale a favore di **EQUITALIA NORD S.P.A. – CON SEDE IN Milano** a carico del Sig. XXXXXXXXXXXX, in forza di atto da Ruolo del 20/09/2012 rep. 722/4812 trascritto a Genova in data 26/09/2012 ai nr. 27617/3422

Importo ipoteca €. 99.850,24

Importo capitale €. 49.925, 12

Spese di Spese di cancellazione: €. 593,00 (diritti) oltre eventuali onorari necessari per la cancellazione.

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Atto derivante da Verbale di pignoramento di immobili a favore di **BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A. CON SEDE IN Siena** - contro XXXXXXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX in forza atto ufficiale giudiziario Genova in data 03/03/2017 rep. nr. 1701 trascritto a Genova in data 26/07/2017 ai nn. 24187/16896

Notificato in data 01/06/2017 ai Sigg. XXXXXXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX atto di precetto per il complessivo importo di €. 86.640,53 oltre interessi maturati al Tasso convenzionale indicato nel contratto di mutuo fondiario.

Spese di cancellazione: €. 294,00 (diritti) oltre eventuali onorari necessari per la cancellazione.

Nella documentazione in atti è presente la certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C. e quindi gli adempimenti da parte del creditore procedente possono ritenersi completi.

#### 4.2.3 . *Altro:*

Domanda Giudiziale per Divisione Giudiziale derivante da Atto Giudiziario a favore di **XXXXX XXXXXXXX** contro XXXXXXXXXXXX atto a firma Tribunale di Genova in data 21/11/2015 nr. 42878 trascritto a Genova in data 16/11/2017 ai nn. 36532/26390 (**trascrizione avvenuta successivamente all'atto di Pignoramento**).

Nella nota di trascrizione si aggiunge: “piaccia al Tribunale in Via Principale accertare e dichiarare che il patrimonio immobiliare comune dei coniugi XXXXXXXX XXXXXX/XXXXXX XXXXXXXX è rappresentato dall’immobile sito in Genova Via Salgari 379/4 e per l’effetto attesa intervenuta separazione legale tra le parti dare atto che tra le predette si è sciolta la comunione legale ex art. 191 C.C. Ciò premesso pronunciare la divisione del suddetto patrimonio immobiliare comune per il tramite della vendita coattiva attesa l’indivisibilità dello stesso. Il richiedente manlevando il conservatore dei registri immobiliari precedente dichiara ed attesta che i dati catastali dell’immobile in oggetto corrispondono esattamente a quelli indicati nel quadro B della presente nota di trascrizione, come risulta dalla visura catastale storica che si allega alla presente formalità ai sensi dell’art. 16 comma 1 lettera D) del D.LGS. 31 ottobre 1990 nr. 347 si chiede l’esecuzione della formalità con prenotazione a debito dell’imposta (gratuito patrocinio).” (vedi nota di trascrizione all. nr. 9).

Spese di cancellazione: €. 294,00 (diritti) oltre eventuali onorari necessari per la cancellazione.

### **4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

#### *4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:*

Con riferimento ai titoli edilizi di cui al successivo cap. 7 non risultano difformità.

#### *4.3.2. Conformità catastale:*

Le planimetria catastale dell’immobile di cui ai cap. 1A depositata in Catasto in data 21/07/1989 (all. nr. 4) è conforme allo stato di fatto e comunque non presenta difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all’obbligo di presentazione di nuova.

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

- Spese ordinarie annue di gestione dell’immobile (L’impianto di riscaldamento è di tipo autonomo) **comprehensive delle spese spettanti al condominio con riferimento alle spese del comprensorio,** circa **€. 900,00**
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€. 0,00**
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia: **€. 0,00**
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia esercizio 16/17 e conguaglio esercizi precedenti (salvo conguaglio): **€. 2.606,97**
- Spese condominiali esercizio 17/18 (1° e 2° rata in acconto): **€. 539,48**
- Cause in corso: Vedi Capitolo 4.1.1.

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### **6.1 Attuali proprietari**

L'immobile in perizia è pervenuto all'attuale proprietà XXXXXXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX dalla "BETA S.r.l. (già FINBETA s.r.l.) cf. 10499540150 in forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Luigi Gambero di Genova in data 29/03/2000 rep. nr. 41537 registrato all'Ufficio Registro di Genova in data 12/04/2000 al nr. 4497 trascritto a Genova in data 06/04/2000 ai nn. 9848/6332 (all. nr. 7).

### **6.1 Precedenti proprietari**

Alla Beta s.r.l. con sede in Milano (già Finbeta s.r.l.) era pervenuto dalla Società "LA PINETA S.R.L." con sede in Roma cf. 06966590157 la piena proprietà era pervenuta in forza di decreto di trasferimento datato 03/12/1996 nr. 4752 di repertorio del Tribunale di Monza, Registrato a Monza – Atti giudiziari il 13/12/1996 al nr. 8187 trascritto a Genova in data 07/02/1997 ai nn. 3529/2370.

### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

La costruzione in cui risulta inserita l'unità è stata costruita sulla scorta del provvedimento del Sindaco del Comune di Genova in data 10 febbraio 1986 nr. 188 e 189 e in data 06 marzo 1996 nr. 65 e 66 è stata regolarizzata in seguito di rilascio da parte del Comune di Genova della concessione in sanatoria.

Per l'unità esaminata non risultano depositati ulteriori pratiche edilizie.

### **8. DESCRIZIONE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**

#### **8.1 Caratteristiche tipologiche:**

Il fabbricato di cui l'immobile de quo è parte costituisce unitamente agli altri caseggiati posti nella stessa zona, il comprensorio "Pegli 2" dotato di alcuni impianti e servizi comuni (parte viabilità, spazi destinati a verde, impianti sportivi) per il quale vige il regolamento del Comprensorio trascritto a Genova il 24/01/1984 ai nr. 2338/1993.

L'unità è posta nel "Condominio ORRIZZONTE 2 VERDI "Via Emilio Salgari civ. 379-383-387" dotato di tre scale ad accessi separati aderente ad altri condominii facenti parte dello stesso caseggiato.

Il corpo di fabbrica interessato all'abitazione è disposto su nove livelli di cui quattro sottostrada dotato di due ingressi e composto da complessive nr. 18 abitazioni. Presenta struttura portante in cemento armato, copertura a tetto piano, pareti esterne ultimate in pannelli in parte prefabbricati, finiture di tipo economico-civile. Costruito a metà degl'anni "ottanta" si trova in discreto stato conservativo.

Dotazione condominiali:

Diritti proporzionali di comproprietà sull'area su cui sorge il fabbricato di cui quanto in questione è parte, sulle fondazioni, sui muri perimetrali, sulle scale e su tutto quanto per legge, uso regolamento di condominio, consuetudine o destinazione è comune ai condomini del caseggiato.

L'unità ha:

- quota millesimi spese generali: 20,75 (comprensiva della quote spese comune spettanti “comprensorio Pegli 2”).
- quota millesimi vano scale: 18,17 + 8,75 (2 colonne millesimi per spese diverse).

L'Amministrazione “pro tempore” del Condominio è affidata allo studio “Vidano Attilio” con sede in Genova Via Laviosa, 39/27.

## **8.2 Caratteristiche costruttive:**

### **8.2.1 Caratteristiche strutturali dell'edificio**

<i>Fondazioni</i>	materiale: c.a., condizioni: non evidenti vizi
<i>Strutture verticali, travi e pilastri</i>	materiale: c.a., condizioni: non evidenti vizi
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto in c.a, condizioni: non evidenti vizi
<i>Copertura</i>	tipologia: a lastrico solare
<i>Scale</i>	tipologia: a rampe parallele con pianerottolo intermedio, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: non evidenti vizi
<i>Balconi</i>	presente un terrazzo in parte a sbalzo, materiale: misto in c.a. e pannelli prefabbricati condizioni: non evidenti vizi .

### **8.2.2 Componenti edilizie e costruttive**

<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni in parte con pannelli prefabbricati sull'esterno, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente, materiale: alluminio con vetro doppio, protezione: tapparelle in plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura</i>	Lastrico solare
<i>Pavim. interna</i>	Camera, materiale: parquet di legno condizioni: buone.
<i>Pavim. interna</i>	Altri locali materiale: piastrelle di ceramica, condizioni. Buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: angolo cottura e servizio igienico, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficiente,
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Portone ingresso condominio</i>	tipologia: ante a battente, materiale: alluminio anodizzato e vetri, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone
<i>Scale condominiali</i>	posizione: interna, condizioni. buone

### 8.2.3 Impianti appartamento

<i>Citofonico</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non presente
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: gas metano, condizioni: sufficienti, conformità: non presente, apparecchi alimentati: cucina, caldaia.
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non presente.
<i>Fognatura</i>	tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale,
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: gas metano, diffusori: termosifoni in acciaio, condizioni: sufficienti, conformità: non presente <b>N.B. La caldaia è vetusta e non funzionante per cui andrà sostituita.</b>
<i>Ascensore</i>	tipologia: interno, condizioni: sufficienti,

### 8.2.4 Caratteristiche intrinseche

<i>Posizione di piano</i>	basso (3° sottostrada) con ascensore
<i>Luminosità</i>	Soggiorno, camera: sufficiente (ovest) Bagno, angolo cottura: insufficiente (prive di apertura con parete "cieca" su intercapedine)
<i>Esposizione panoramicità</i>	Soggiorno: ampio affaccio su verde con vista laterale su mare (da balcone) camera: affaccio limitato da rientranze edificio su verde in parte edificato
<i>Livello Rumorosità</i>	Molto contenuto
<i>Estensione planimetria</i>	Media.

Sinteticamente, trattasi di unità abitativa inserita in grosso complesso immobiliare in sufficiente stato conservativo, finiture interne di tipo civile in buono stato conservativo e manutentivo.

Lo stato dell'immobile e le finiture sono riscontrabili nella documentazione fotografica che si produce (allegato nr. 6).

### **8.3 Caratteristiche dimensionali (Calcolo superficie commerciale):**

La superficie commerciale è stata determinata applicando:

- coefficiente correttivo pari al 100% della superficie lorda dell'appartamento,
  - coefficiente correttivo pari al 1/3 della superficie del balcone,
- per cui la superficie lorda commerciale complessiva risulta così determinata:

Destinazione	Superficie reale	Coefficiente	Sup. commerciale
Appartamento	Mq. 77,80	1,00	Mq. 77,80
Loggia	Mq. 8,35	0,33	Mq. 2,75
<b>Totale</b>			<b>Mq. 80,55</b>

#### **8.4 Certificazione energetica:**

Nel corso del sopralluogo sono stati acquisiti tutti quegli elementi necessari per la redazione della necessaria certificazione i cui risultati sono riassunti nell'attestato di prestazione energetica (APE) codice identificativo 07201748332 del 13 dicembre 2017 redatto dal Geom. Alberto Monteverde collaboratore di studio e tecnico da me delegato (all. nr. 8).

### **9. VALUTAZIONE DEL LOTTO**

#### **9.1. Criterio di Stima**

Per effettuare una corretta valutazione del bene in esame si è tenuto conto del metodo di stima "sintetica comparativa" in funzione della superficie lorda commerciale calcolata (vedi cap. 8.3) che ci permette di individuare il valore del bene sulla base degli attuali prezzi di mercato ricavati da recenti vendite per immobili simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche che possono maggiormente valorizzare e/o deprezzare il bene. Nel nostro caso tali caratteristiche possono essere così sintetizzate:

- posizione dell'immobile con riferimento alla zona in cui è inserito e alla sua accessibilità,
- periodo costruttivo, tipologia costruttiva, stato conservativo, destinazione d'uso, esposizione, luminosità, superficie totale,
- compravendita recente di immobili simili, situazione di mercato attuale che in questo particolare momento di grave crisi economica è in continuo regresso,
- conformità catastale ed urbanistica.

#### **9.2. Fonti di informazione**

Per poter applicare il suddetto metodo lo scrivente ha integrato la personale conoscenza dell'attuale mercato immobiliare con accertamenti presso Tecnici e colleghi operanti nella zona e Agenzie di intermediazione immobiliare. Altresì ha effettuato consultazione delle quotazioni minime e massime fornite dall'Osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio per la zona omogenea Comune di Genova, Zona periferica/Pegli Viale Modugno - Via Laviosa - V. Salgari (all. nr. 11) con riferimento alle abitazioni di tipo civile/economico e altri portali on-line di annunci immobiliari.

#### **9.3. Valutazione dell'immobile**

Sulla scorta di quanto sopra accertato ed esposto lo scrivente ritiene congruo stimare con riferimento all'attualità il valore unitario di mercato di €. 2.000/mq. di superficie commerciale per cui avremo:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore Immobile
Appartamento con balcone	Mq. 80,55	€. 2.000,00	<b>€. 161.100,00</b>

**9.2. Adeguamenti e correzioni della stima**

Valore Immobile (come sopra determinato) **€. 161.100,00**

Riduzione del valore del 10% circa per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€. 16.100,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€.0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni (non decurtate dal valore di stima): **€. 1.804,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€. 0,00**

**8.2. Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€. 145.000,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€. 145.000,00**

Ad evasione dell'incarico ricevuto.

Carasco li 15 dicembre 2017

L'esperto

Allegati:

1. decreto di nomina con quesito,
2. verbale dei sopralluoghi,
3. visura catastale storica dell'unità,
4. planimetria catastale dell'unità,
5. elaborato grafico contenente: individuazione immobile su "Google Earth", Planimetria dell'unità relativa allo stato di fatto con indicazione delle destinazioni d'uso, dei punti di ripresa fotografica, delle superfici nette e lorde e delle altezze interne nette,
6. documentazione fotografica (nr. 10 fotografie),
7. copia atto acquisto Not. Luigi Gambaro rep. n. 41537 del 29 marzo 2000 (nr.10 pagine),
8. Attestazione di prestazione energetica (APE),
9. nota di trascrizione 16/11/2017 nn. 36532/26390
10. visura ipotecaria aggiornata XXXXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX ,
11. Quotazioni OMI Agenzia delle Entrate.

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L.80/2005  
Il sottoscritto geom. Marcellino Monteverde in qualità di esperto nominato  
nella procedura promossa da Banca Monte Paschi Siena SpA nei confronti  
di XXXXXXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX attesta di aver inviato **in data odierna**  
copia della presente relazione alla Parte esecutata tramite posta ordinaria  
con raccomandata A.R., al creditore procedente e a quelli intervenuti  
tramite posta elettronica.

Carasco 15 dicembre 2017

L'Esperto

---