

CLAUDIO TIMOSSI
architetto

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

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa P. Zampieri

R.E.: 344/17

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.

Contro

OGGETTO DELLA STIMA:

Lotto UNICO – *proprietà per 1/1*

*Immobile commerciale: Immobile Sito In Comune di Genova, Via F. Rolla civ. 25
A/R, con area esterna.*

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.SSA P. ZAMPIERI

Il sottoscritto Dott. Arch. Claudio Timossi in data 14/09/17 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 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:



CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

- 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.) in particolare verifichi 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, 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



CLAUDIO TIMOSSI

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

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.

CLAUDIO TIMOSSI

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

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 25/05/18.

Gli accertamenti, iniziati lo stesso giorno del giuramento si sono protratti per tutto il periodo dell'incarico, in tre modi differenti:

- lavoro interno d'ufficio, per lo studio della documentazione in possesso e per definirne i punti non chiari, nonché per la redazione della presente relazione;
- accesso presso diversi uffici pubblici e/o privati, col fine di reperire l'eventuale documentazione mancante e per completare le indagini;
- sopralluoghi e ricerca di mercato, per prendere visione dell'immobile e determinarne il più probabile valore di vendita.

Sinteticamente la più significativa attività svolta presso e/o verso terzi, può così riassumersi:

- accessi (uno) presso gli uffici tecnici del Comune di Genova, per accertare l'esistenza o meno dei progetti edilizi originali, di eventuali pratiche edilizie afferenti o istanze di sanatoria;
- accessi (uno) presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano dell'Ufficio Tecnico Erariale del Comune di Genova, per ricerche delle planimetrie catastali e visure storiche ed altri significativi accertamenti (all. 2);
- accessi (uno) presso il notaio rogante per richiesta e ritiro copia dell'atto di compravendita (all. 4);
- accessi (uno) presso Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici per ricerca vincoli
- sopralluoghi (uno) all'immobile;
- accessi (uno) presso il Tribunale, per udienza di giuramento;



CLAUDIO TIMOSSI

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

- indagine di mercato presso agenzie immobiliari.

Il sottoscritto ha comunicato, mediante lettera raccomandata del 25/01/18 (all. 3) alla parte esecutata e con mail certificata del 25/01/18 alla parte procedente, la data del sopralluogo dell'immobile fissato per Mercoledì 14 Febbraio 2018, alle ore 15,30. Successivamente il sottoscritto è stato contattato dall'esecutato il quale ha chiesto di spostare il sopralluogo in data 19/02/18, pertanto in tale data il sottoscritto ha potuto entrare nell'immobile e rilevare il bene mediante metodo diretto longimetrico con strumentazione classica e misuratore laser, e restituendo il disegno tecnico, del sistema di misure rilevato con metodologia CAD (all.6).

RELAZIONE DI STIMA

Lotto UNICO – proprietà per 1/1

*immobile commerciale Sito In Comme di Genova, Via F. Rolla civ. 25
A/R con area esterna.*

1 CONFINI

Nord/Ovest: Distacco da Altra U.I.U.

Nord/Est: Distacco da via Rolla

Sud/Est Distacco da via Gretto di Cornigliano

Sud/Ovest altra U.I.U. int. 2

2 DATI CATASTALI

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

- *Immobile*

Sez. COR, Foglio 778, Particella 264, Sub 52, Z.C. 1A, Categoria D/8, Rend. €9.682,00, indirizzo via Francesco Rolla, civ. 25Arosso, piano S1, T, 1, intestazione



CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

- *Area esterna*

Sez. COR, Foglio 778, Particella 264, Sub 54, Categoria area urbana, Consistenza 44mq Rend. €9.682,00, indirizzo via Francesco Rolla, civ. 25Arosso, piano T, intestazione

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

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è compendio del fabbricato, adibito ad uffici e locali commerciali, sito in Genova via F. Rolla civv. 25 A,B,C (vedi fotografia n° 1).

La zona risulta nel quartiere di Cornigliano, in zona commerciale dove insistono i principali servizi commerciali di grande distribuzione come Ikea, Leroy Merlin ecc. Comoda ai principali mezzi pubblici, così come alla stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena. Il caseggiato di tipo civile, risulta edificato nel 2004, realizzato in struttura di cemento armato con n° 4 piani f.t., copertura piana con gli immobili serviti da un unico vano scale.

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

4 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto, adibito a negozio di materiale illuminotecnico, è suddiviso su tre piani. Il piano terra è adibito a ingresso, laboratorio, magazzino e servizi igienici, sono presenti due scale una verso il piano fondi e l'altra verso il piano primo. Si accede al piano terra tramite una area esterna che circonda l'immobile adibita a parcheggio. Il piano primo al quale si accede anche tramite il vano scale condominiale è adibito a zona espositiva e ufficio. Le finiture sono di buona qualità con pavimentazioni in parquet. Il piano interrato è adibito a magazzino con finiture al grezzo, pavimento in battuto di cemento e sono presenti pompe idrauliche in quanto il locale è soggetto ad allagamenti in caso di alluvioni.



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

Gli impianti elettrici risultano sottotraccia, riscaldamento e raffrescamento con pompe di calore ed impianto canalizzato e gli infissi sono in alluminio doppio vetro (vedi fotografie n° 2,3,4,5,6).

Le Superfici dell'immobile si riassumono nella seguente tabella:

SUPERFICI						
AMBIENTE	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE	SUP. NETTA MQ	SUP. LORDA MQ	COEFFICIENTE RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE MQ (SUP. LORDA X COEFF.)
PIANO PRIMO	NORD/EST	BUONA	221	244	1	244,00
PIANO TERRA	NORD/EST	BUONA	144	163	1	163,00
PIANO INTERRATO	NORD/EST	MEDIOCRE	144	163	0,15	24,45
CORTE ESTERNA	NORD/EST	---	266	266	0,20	53,20
Totale sup. commerciale MQ						484,65

L'immobile si presenta in mediocre 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
- serramenti esterni:* infissi in alluminio 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 e raffrescamento con pompe di calore canalizzato.
- impianto elettrico:* sottotraccia, inbuone condizioni senza certificazione.
- altre dotazioni:* nessuna

Eirmato No. TIMOSSI CI ALINIC Emerece No. ABIIBABBC S D A N/C C A 3 SerioH: F1E5ff196EEeae7a44da2a74d1ebbae



Documentazione fotografica: come allegato 1 è disponibile una sintetica documentazione fotografica di n°8 foto relativa ai punti più significativi esterni ed interni del bene.

5 REGOLARITA' EDILIZIA

Da ricerche effettuate presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova l'intero caseggiato risulta edificato con concessione edilizia n° 2805 del 27/05/04, con variante n°2085 del 28/04/05, DIA per frazionamento n°1340 del 03/03/06, con DIA in Variante n° 5842 del 28/08/06 e DIA in Variante n°7997 del 14/12/06, non risultano progetti posteriori a questi riguardanti l'immobile oggetto della presente stima.

La ricerca condotta presso l'Ufficio Condono del Comune non ha evidenziato l'esistenza di alcuna istanza di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n° 47, "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive", (la c.d. legge sul condono edilizio).

Dal punto di vista urbanistico, si rileva che lo strumento attualmente vigente è il Piano Urbanistico Comunale (PUC), il cui procedimento si è concluso con la Determinazione Dirigenziale n° 2015/118.0.0./18 entrata in vigore il giorno 03 dicembre 2015, e più in dettaglio per quanto attinente la zona di riferimento (all.10):

- zona: AR-PU

Le previsioni di Piano relativamente al fabbricato di cui l'immobile è parte, risultano ininfluenti ai fini della presente perizia, mentre per quanto di riferimento alla disciplina degli interventi ammessi, le prescrizioni sono alquanto articolate e restrittive pertanto si rimanda alla consultazione delle norme di attuazione.

In particolare si precisa che nell'ambito degli interventi sugli edifici esistenti, le disposizioni contenute nei vigenti regolamenti igienico-edilizi, si applicano nei



CLAUDIO TIMOSSI

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

limiti consentiti dalle caratteristiche dell'edificio e dal suo grado di trasformabilità, nel rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici dell'immobile. In definitiva, la regolamentazione urbanistica e vincolistica della zona non influisce sul valore di mercato del bene eseguito.

In merito alla conformità amministrativa si precisa quanto segue:

dal confronto della planimetria catastale (all. 2) con lo stato di fatto, come si evince nel rilievo effettuato e restituito dal sottoscritto (all. 6) si evincono lievi difformità interne, ragion per cui formalmente l'immobile deve classificarsi come *non conforme* e quindi necessitante o di una apposita istanza di sanatoria oppure il ripristino dello stato dei luoghi in quello antecedente; trattandosi però di opere interne *"... non in contrasto con gli strumenti urbanistici generali e con i regolamenti edilizi vigenti all'epoca di realizzazione e che non abbiano comportato modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, né modifiche della destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non abbiano recato pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente alle zone omogenee di tipo A o ad esse assimilabili, abbiano rispettato le originarie caratteristiche costruttive dell'edificio"*, e qualora fosse inequivocabilmente attestato da parte della proprietà che l'esecuzione delle stesse fosse avvenute prima del giorno 17 marzo 1985, l'art. 22, commi 1 e 2, della Legge Regionale 06 giugno 2008, n° 16, "Disciplina dell'attività edilizia", così come integrata con la Legge Regionale 05 aprile 2012, n° 9, ne consente una facile regolarizzazione, mediante una semplice pratica edilizia e senza versamento di alcuna sanzione, quindi comportante esclusivamente gli oneri professionali del tecnico abilitato a redigere la pratica, quantificabili in non più di 1.500 €.

6 STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto risulta libero da contratti di locazione utilizzato dall'esecutato come sede dell'attività.



€ 3.000,00 annui, non sono state deliberate spese straordinarie, e ci sono spese condominiali non pagate per l'esercizio 2016 e per il preventivo 2017 (in corso l'elaborazione del consuntivo) per complessivi € 7708,41.

12 STIMA DEL BENE

12.1 METODOLOGIE

Per la stima del bene si sono adottati diversi criteri di stima quali :

- Stima diretta comparativa (V1)
- Stima riferita alla banca dati OMI (V2)
- Stima per capitalizzazione di reddito (V3)
- Valore fiscale (V4)

Per il valore di mercato definitivo si adotta la media ponderata dei valori ricavati dalle singole stime sopraesposte.

12.2 STIMA DIRETTA COMPARATIVA (V1)

La ricerca di mercato è stata eseguita mediante le inserzioni pubblicitarie (complete di tutti i riferimenti del caso), pubblicate in differenti siti internet dedicati alle compravendite immobiliari e relativamente ad alcuni immobili posti in vendita nell'attuale periodo nella fascia comprensoriale di Genova-Cornigliano, con destinazione d'uso simili al bene in oggetto e per quanto possibile, con similari caratteristiche peculiari .

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 €/mq 1.100,00

Sup. commerciale 484,65mq

$V1 = 484,65\text{mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 533.115,00$

12.4 STIMA RIFERITA ALLA BANCA DATI OMI (V2)

Analizzando i coefficienti minimi e massimi dell'OMI (all. 8) di seguito riportati:

- *Provincia:* Genova
- *Comune:* Genova
- *Fascia/zona:* Periferica/Campi
- *Codice di zona:* D48
- *Microzona catastale:* n° 20
- *Tipologia prevalente:* commerciale
- *Classificazione secondo la tipologia dell'immobile:* comparando le singole caratteristiche dell'immobile di cui trattasi con quelle riportate nel "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare" la classificazione è "negoziò".
- *Valore di mercato:* €/mq 1.100,00 min - €/mq 2.100,00 max

Stante i valori di mercato indicati nella banca dati dell'OMI sopra esposti, visto che gli stessi riprendono i valori di mercato come ricercati nel precedente capitolo, anche per questa stima si assume il valore di €/mq 1.100,00, si determina un valore dell'immobile calcolato sulla superficie commerciale, pari a:

$V2 = 484,65\text{mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 533.115,00$

12.3 STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO (V3)

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico -finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato - dividendo il reddito

netto che il capitale produce - R_n - per un saggio r che definiremo saggio di capitalizzazione

$$V = R_n / r$$

parametri fondamentali per questo criterio di stima, sono quelli di seguito sinteticamente riportati:

- $R =$ reddito lordo annuo:
 - canone mensile di locazione = € 1.700,00 (presunto)
 - canone annuo: € 20.400,00

- $S =$ spese annue onnicomprensive:
nelle spese annue vengono calcolate, le spese di amministrazione, le spese per imposte e Imu, e si approssima al 40% del ricavo lordo.

- $r =$ saggio di capitalizzazione:
il saggio viene calcolato secondo il tasso medio Euribor e lo spread, e viene assunto il valore medio del 2,5%

L'esame di tutto quanto sopra esposto, ha pertanto determinato la seguente valutazione di mercato:

$$V3 = [(\text{€ } 20.400,00 - 40\%) : 2,5\%] = \text{€ } 489.600,00$$

12.5 VALORE FISCALE (V4)

In questo caso non si tratta di una vera e propria stima, ma del semplice confronto con il valore dell'immobile dedotto secondo i criteri ammessi dalla vigente normativa in materia fiscale;

posti i seguenti dati catastali:

rendita = € 9.682,00

categoria: A/2 si determina:

moltiplicatore catastale: 63

$$V4 = (\text{€ } 9.682,00 \times 63) = \text{€ } 609.966,00$$

Essendo un valore derivante dal mero calcolo fiscale, non si dovrà tener conto nella stima definitiva.

12.6 STIMA DEFINITIVA

I tre procedimenti di stima hanno portato a tre probabili valori di mercato dell'immobile.

Visti i risultati ottenuti per stabilire il Valore Definitivo si procede al calcolo mediante la media matematica:

- Stima diretta comparativa (V1)
- Stima riferita alla banca dati OMI (V2)
- Stima per capitalizzazione di reddito (V3)

$$V_{def} = (V1 + V2 + V3) / 3 = (\text{€ } 533.115,00 + \text{€ } 533.115,00 + \text{€ } 489.600,00) =$$

€ 518.610,00 (euro cinquecentodiciottomilaseicentodieci,00)

13 PREZZO BASE D'ASTA

Viste le finalità della presente perizia, è da presumere l'alienazione tramite vendita all'incanto, pertanto si è ritenuto opportuno calcolare il Prezzo Base D'asta abbattendo il valore della quota indivisa di ½ così come determinato precedentemente, con il sottostante coefficiente riduttivo:

$$\bullet \eta_1 = \text{coefficiente riduttivo per vendita all'incanto} = - 15\%$$

$$\underline{\underline{P.b.a. = \text{€ } 518.610,00 - 15\% = \text{€ } 440.818,50}}$$

Allo stato attuale non risulta altro da segnalare, quindi nulla osta alla vendita dell'immobile; alcune annotazione finali prima di concludere:



CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

- i sopra riportati valori sono comprensivi della proporzionale quota di compartecipazione negli enti e spazi che per Codice Civile e Regolamento di Condominio debbono considerarsi comuni;
- dal punto di vista della regolarità amministrativa, l'immobile deve classificarsi come *non conforme*.

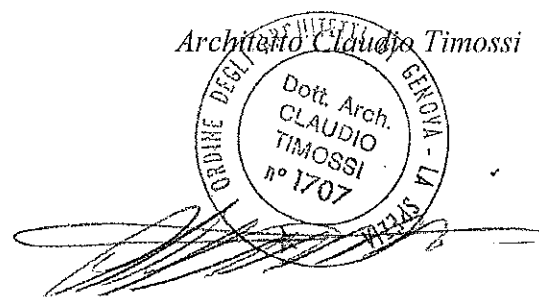
Quanto sopra in adempimento al fiducioso incarico ricevuto si allegano:

- Documentazione fotografica (all. 1)
- Documentazione catastale (all. 2)
- Raccomandata accesso (all. 3)
- Copia atto di proprietà (all. 4)
- Stralcio Piano Urbanistico Beni soggetti a tutela (all. 5)
- Rilievo Planimetrico Stato di Fatto (tav 1, 2, 3) (all. 6)
- Quotazioni OMI (all. 7)
- Attestato di Prestazione Energetica (all. 8)
- Conteggi Amministrazione condominiale (all. 9)
- Stralcio Cartografico PUC (all.10)

Genova 19/03/2018

il C.T.U.

Architetto Claudio Timossi



CLAUDIO TIMOSSI
architetto
N° 1707 Albo degli Architetti di Genova
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 344/17, 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 19/03/2018

