

**CLAUDIO TIMOSSÌ**  
**architetto**

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

---

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E.: Dott. Bonino Roberto

R.E.: 814/18

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO**

**Contro**

**OGGETTO DELLA STIMA:**

**Lotto UNICO** – *proprietà per 1/1*

*Immobile in Genova Via Celesia civ.16, int. 4*

**RELAZIONE DEL C.T.U.**  
**ALL'ILL.MO G.E. DOTT. BONINO ROBERTO**

Il sottoscritto Dott. Arch. Claudio Timossi in data 18/01/2019 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, il 24/01/2019 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***

**CLAUDIO TIMOSSÌ**

**architetto**

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

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

***motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga 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](http://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 TIMOSSÌ**

**architetto**

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

[www.timossiarchitetto.it](http://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;*

- *referire 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 TIMOSSÌ**

**architetto**

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

[www.timossiarchitetto.it](http://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 07/05/19.

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 (due) 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 o condono;
- 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 (due) presso Archivio Notarile di Genova per ricerca e ritiro copia dell'atto di compravendita (all. 4);
- sopralluoghi (due) all'immobile il primo con esito negativo, il secondo mediante accesso forzoso con il custode giudiziario;
- accessi (due) presso il Tribunale, per giuramento e per deposito della copia di cortesia della relazione di stima;
- indagine di mercato presso agenzie immobiliari.

**CLAUDIO TIMOSSI**

**architetto**

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

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

Il sottoscritto ha comunicato, mediante lettera raccomandata del 24/01/19 (all.3) alla parte esecutata e con mail certificata del 24/01/2019 alla parte procedente, la data del sopralluogo dell'immobile fissato per Lunedì 04 Febbraio 2019, alle ore 15,30. In tale data il sottoscritto si è recato sul posto ma non trovando nessuno non è riuscito ad eseguire i rilievi, ha quindi lasciato comunicazione chiedendo di essere contattato per un nuovo appuntamento.

Visto che non c'è stato nessun contatto da parte dell'esecutato il sottoscritto in data 25/02/19 ha presentato al G.E. istanza per accesso forzoso al bene (all.10), che lo stesso ha concesso nella stessa data (all.11).

In data 26/03/19 il sottoscritto, con accesso forzoso eseguito con l'ausilio del custode giudiziario, 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 in Genova Via Celesia civ.16, int. 4

**1 CONFINI**

Nord: Distacco

Est: Appartamento int. 3

Sud: Vano scale

Ovest: Corte

**2 DATI CATASTALI**

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

## CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

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

- *Appartamento:* Sezione RIV, Foglio 33, Particella 95, Sub 27, Categoria A/4, Classe 4, Cons. 4 vani, Sup. Catastale 78mq, Rend. € 247,90, via Celesia civ. 16, piano 1, interno 4, intestazione , proprietà per 1/1 (all.2).

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

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è compendio del fabbricato, distinto dal civico 16 di via Celesia nel Comune di Genova (vedi fotografia n° 1).

La zona risulta periferica rispetto al centro di Genova, nel cuore del quartiere di carattere popolare di Rivarolo. Il caseggiato di tipo civile, realizzato in struttura di muratura portante è composto da n° 4 piani f.t., copertura a terrazza con gli appartamenti serviti da un unico vano scale senza ascensore.

Il vano scale così come l'androne si presentano in mediocri condizioni di manutenzione come la facciata prospiciente via Celesia (vedi fotografie n° 2, 3).

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

### **4 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile in oggetto, adibito ad abitazione, è ubicato al piano primo dell'edificio e risulta libero su due lati, affacciato su distacco condominiale e su area libera.

Il bene, è composto da tre vani con altezze diverse (400cm e 293cm), un ingresso/corridoio, un disimpegno ed un servizio igienico senza finestra con areazione forzata che presenta water, lavandino e doccia con rivestimenti in ceramica su tutte le pareti.

La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica, finestre in alluminio preverniciato con vetri singoli, porte interne in legno tamburato, impianto elettrico sottotraccia non a norma e impianto di riscaldamento autonomo a gas con caloriferi in alluminio. (vedi fotografie n° 4,5,6,7,8,9).



## CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

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

Per il calcolo della superficie commerciale, in applicazione dell'art. 568 C.p.c., si utilizza il criterio di "Superficie Esterna Lorda", come stabilito dai criteri di Misurazione Immobiliare contenuti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa che prevede:

- le murature perimetrali (calcolate per intero sino allo spessore di 50cm),
- le murature interne (calcolate per intero),
- le murature di confine con le altre unità (calcolate per il 50%)

Le superfici dell'immobile così come le principali caratteristiche si riassumono nella seguente tabella:

SUPERFICI						
AMBIENTE	ESPOSIZIONE	STATO DI MANUTENZIONE	SUP. NETTA MQ	SUP. LORDA MQ	COEFFICIENTE RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE MQ (SUP. LORDA X COEFF.)
INGRESSO	----	SCARSO	8,6	10	1	10,00
CAMERA 1	OVEST	SCARSO	21,7	26,7	1	26,70
CUCINA	OVEST	SCARSO	6,1	8,3	1	8,30
CAMERA 2	OVEST	SCARSO	12,8	15,5	1	15,50
DISIMPEGNO	----	SCARSO	6,4	7,3	1	7,30
WC	NORD	SCARSO	4	5,3	1	5,30
					<b>Totale sup. commerciale MQ</b>	<b>73,10</b>

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile risulta di: **73,1mq**

L'immobile si presenta con un scarso stato di conservazione per le strutture interne, le finiture e gli impianti.

### **Finiture e impianti:**

*serramenti interni:* le porte in legno tamburato in mediocre stato di conservazione

*serramenti esterni:* infissi in alluminio vetro singolo in pessimo stato di conservazione.

## CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

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

- impianto idraulico:* allacciamento all'acquedotto municipale in mediocre stato di manutenzione
- impianto sanitario:* allacciato alla fognatura pubblica in mediocre stato di manutenzione
- impianto termico:* impianto di riscaldamento e acqua calda autonomo a gas con termosifoni in alluminio, al momento del sopralluogo non funzionante
- impianto elettrico:* sottotraccia, in pessime condizioni non a norma senza certificazione.
- altre dotazioni:* nessuna

**Documentazione fotografica:** come allegato 1 è disponibile una sintetica documentazione fotografica di n° 9 fotografie relative ai punti più significativi del bene così come per le parti comuni.

### **5 REGOLARITA' EDILIZIA**

Da ricerche effettuate presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova, e presso l'Agenzia del Territorio di Genova si evince quanto segue:

**5.1 REGOLARITA' CATASTALE legge n°52 del 1985 art.29 comma 1bis, aggiunto dall'art. 19, comma 14, del d.l. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in L. 30 luglio 2010, n. 122**

Per quanto concerne la regolarità catastale, la planimetria depositata (all.2) non corrisponde fedelmente allo stato dei luoghi, in quanto presenta imprecisioni di carattere grafico, come ad esempio l'errato spessore dei muri e di alcune mazzette, che sono riconducibili non tanto a modifiche intervenute successivamente alla sua redazione, bensì ad approssimazioni da parte del tecnico redattore. Sarà necessario, per tali motivi, presentare aggiornamento planimetrico (Pratica catastale Docfa) per un costo ipotetico complessivo di € 600,00.

### **5.2 REGOLARITA' URBANISTICA**

L'intero caseggiato risulta edificato in data antecedente al 1942 e considerata l'epoca costruttiva non dispone del certificato di agibilità. L'appartamento in oggetto (int.4) è frutto di un frazionamento sanato con Condono Prov.11659 del 10/08/93 (all. 14), e dopo tale data il bene non ha più subito modifiche interne, pertanto è da ritenersi urbanisticamente conforme.

### **6 STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero da contratti di locazione utilizzato dall'esecutato Sig..

### **7 VINCOLI SULL'IMMOBILE**

Vista la cartografia del Comune di Genova, (all.5) al momento attuale, il bene di proprietà privata, non risulta ricadere in zona sottoposta a vincolo paesaggistico o monumentale.

### **8 PROVENIENZA**

Il bene è pervenuto per la quota di 1/1 al Sig., con atto a rogito notaio Maria Paola Cola, del 15/04/2005, repertorio n° , raccolta n° (all. 4).

### **9 ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il bene è provvisto di attestato di prestazione energetica APE n° 11970 del 01/04/2019, Codice Identificativo n° 07201911970 (all.9).

### **10 TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI**

Per quanto concerne le iscrizioni e le trascrizioni riferite al bene in oggetto dalla certificazione notarile si evince

**CLAUDIO TIMOSSÌ**  
**architetto**

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

*TRASCRIZIONI*

- Presso la Conservatoria di Genova ai numeri \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, verbale di pignoramento immobili
- Presso la Conservatoria di Genova ai numeri \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, atto di compravendita
- Presso la Conservatoria di Genova ai numeri \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, atto di compravendita
- Presso la Conservatoria di Genova ai numeri \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, successione legale
- Presso la Conservatoria di Genova ai numeri \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, scrittura privata autenticata

*ISCRIZIONI*

- Presso la Conservatoria di Genova ai numeri \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- Presso la Conservatoria di Genova ai numeri \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

**II AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE**

Il bene in oggetto è compendio di un condominio di abitazioni.

Come indicato nella mail ricevuta dall'amministratore Geom. Giorgio Malatesta (all.12), si evidenzia che:

- l'importo medio annuo delle spese di amministrazione ammonta a circa € 750,00;
- le spese esercizio 01.01.2018 - 31.12.2018 non ancora definite con esattezza perché in fase di chiusura consuntivo saranno di circa euro 750 (non pagate);
- le spese esercizio 01.01.2017-31.12.2017 ammontano a euro 736,86 (non pagate)

- le spese esercizio 01.01.2016-31.12.2016 ammontano a euro 871,42 (non pagate)
  
- non vi sono lavori straordinari deliberati negli ultimi anni;

## **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)
- Valore fiscale (V3)

### **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 tramite banche dati (Borsino Immobiliare e F.I.A.I.P. Liguria), relativamente ad immobili posti in vendita nell'attuale periodo nella fascia comprensoriale di Genova Rivarolo, con destinazione d'uso residenziale 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 mq in comune commercio oggi da attribuire all'immobile sia il seguente:

Valore €/mq 600,00

## CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

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

- Appartamento Sup. commerciale 73,10 mq c.a.

$$V1 = 73,1 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 43.860,00$$

### **12.3 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/Rivarolo
- *Codice di zona:* D49
- *Microzona catastale:* n° 22
- *Tipologia prevalente:* abitazioni di tipo economico
- *Stato conservativo:* normale
- *Valore di mercato abitazione economica:*

€/mq 730,00 min - €/mq 1.050,00 max

Visto lo stato manutentivo del bene in esame (scadente) e stante che i valori di mercato indicati nella banca dati dell'OMI considerano uno stato manutentivo del bene "normale", si ritiene non opportuno prendere in riferimento i valori OMI. Quindi il Valore riferito Omi V2 non verrà utilizzato per la determinazione del valore definitivo.

### **12.5 VALORE FISCALE (V3)**

In questo caso non si tratta di una vera e propria stima, ma del semplice calcolo dedotto secondo i criteri ammessi dalla vigente normativa in materia fiscale;

posti i seguenti dati catastali:

rendita = € 247,90

categoria: A/4 si determina:

moltiplicatore catastale: 126

$$V4 = (\text{€ } 247,90 \times 126) = \text{€ } 31.235,40$$

Essendo un valore derivante dal mero calcolo fiscale, non si terrà 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 prende in considerazione la sola stima diretta comparativa (V1):

$$V_{def} = (V1) = \text{€ } 43.860,00$$

### **13 PREZZO BASE D'ASTA**

Viste le finalità della presente perizia, il valore di mercato sopra esposto verrà ulteriormente corretto in funzione degli adeguamenti indicati dall'Art. 568 C.p.c.

Questa correzione tiene in considerazione la particolare condizione dell'acquirente che partecipa alle vendite giudiziarie di non poter godere della garanzia per vizi dell'immobile compravenduto.

Ciò premesso, lo scrivente, per calcolare il Prezzo Base D'asta, ritiene di applicare in relazione alla tipologia dell'immobile un coefficiente riduttivo del 10%:

**CLAUDIO TIMOSSÌ**

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

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

Valore di mercato	€ 43.860,00
Riduzione percentuale del 10% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	-€ 4.386,00
Spese di amministrazione insolte alla data della perizia riferite agli ultimi due anni	-€ 2.358,28
Spese per regolarizzazione catastale	-€ 600,00
Spese per regolarizzazione urbanistica	----
Valore di mercato Finale P.B.A.	€ 36.515,72

**Prezzo Base d'Asta = € 36.515,72**

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 mappa comunale vincoli (all. 5)
- Rilievo Planimetrico Stato di Fatto (all. 6)
- Certificato di residenza dell'esecutato (all. 7)
- Quotazioni OMI (all. 8)
- Attestato di Prestazione Energetica (all. 9)
- Richiesta di accesso forzoso (all.10)
- Concessione accesso forzoso (all.11)
  
- Conteggi Amministrazione condominiale (all.12)



- Stralcio pratica urbanistica di condono (all.13)

Genova 03/04/2019

*il C.T.U.*  
*Architetto Claudio Timossi*

**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 814/18, 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 03/04/2019

*il C.T.U.*  
*Architetto Claudio Timossi*