

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA  
Sezione VII  
R.E. 195/2016

Procedura promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Avv. -

RELAZIONE DI STIMA



## IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA

Immobile sito in Genova Via Walter Fillak, civ. 22, piano 3, int. 5 composto da ingresso.

Soggiorno/cucina, 2 camere, vano uso cameretta, bagno.

### 1.1 Dati Tecnici

Appartamento: mq 72,74 di superficie calpestabile interna  
mq 89,36 di superficie lorda commerciale<sup>1</sup>

### 1.2 Calcolo superficie virtuale

La superficie virtuale coincide con quella commerciale.

### 1.3 Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a XXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà<sup>2</sup> coi seguenti dati:  
Sezione urbana SAM, foglio 43, mappale 133, subalterno 17 e 5, Zona censuaria 3, categoria A/4 – classe 4 – vani 5,5 – R.C. € 397,67.

### 1.4 Regolarità catastale

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi (cfr. All. C). In particolare:

- E' stato ampliato il varco tra cucina e soggiorno che si presentano oggi come un vano unico
- E' stato chiuso il varco di accesso all'attuale porzione cucina
- L'originaria cucina è stata accorpata al bagno e ne è stata spostato il varco di accesso
- E' stato chiuso il varco di accesso all'originario bagno
- E' stato segregato un vano all'interno dell'originario ingresso
- E' stato chiuso l'accesso originario ad una delle camere e dislocato di fronte a quella dell'altra camera, con creazione di un piccolo disimpegno a servizio delle due stanze.

<sup>1</sup> Si intende la superficie al lordo dei muri interni e dei muri perimetrali fino a 50 cm, nonché di metà dei muri di confine.

<sup>2</sup> Si precisa che nella visura catastale risulta riportata una distribuzione di: ½ proprietà in regime di separazione e ½ in regime di comunione



### 1.5 Confini

L'appartamento, inclusivo delle pertinenze, così confina:

NORDEST:	vano scale e altre proprietà
NORDOVEST:	altra proprietà
SUDOVEST:	Via Giovanni Miani
SUDEST:	via Walter Fillak
SOPRA:	altra proprietà
SOTTO:	altra proprietà

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

### 2.1 Caratteristiche della zona

Residenziale e micro commerciale, semiperiferica, con parcheggi scarsi. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### 2.2 Collegamenti pubblici

A 3 minuti a piedi risulta collocata la fermata di via V. Fillak/Campasso, ove transitano le linee 7 – 8 -106 con dirette rispettivamente a Bolzaneto, Stazione Principe e zona Fiumara.

## 3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato dalla esecutata e dai suoi tre figli, la più piccola dei quali è ancora minore.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna



- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna<sup>3</sup>
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna
  
- 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura <sup>4</sup>
  - 4.2.1 Iscrizioni: iscrizione ipoteca volontaria iscritta a Genova il XXXXXXXXXXXXXXX del Registro Generale, e al N° XXXXXX del Registro Particolare, atto notarile pubblico notaio XXXXXXXXXXXXXXX, a favore XXX derivante da contratto di mutuo a garanzia di un finanziamento di XXXXXXXX e per un totale complessivo inclusi interessi di XXXXXXXXXXXX, durata 30 anni, contro XXXXXXXXXXXX, titolare di quota pari a ½ di piena proprietà e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, titolare di quota pari a ½ di piena proprietà.
  - 4.2.2 Pignoramenti: Verbale pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data XXXXXXXX al n° XXXX del Registro Generale e al n° XXXX del Registro Particolare, a favore XXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXX, titolare della piena proprietà.
  - 4.2.3 Altre limitazioni d'uso: nessuna
  
- 4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale
  - 4.3.1 E' necessario presentare CILA ex art. 21 comma 1, della L.R. 16/2008 e ss.mm, che comporta il pagamento di sanzione pari a € 1.000,00, come da comma 3, stesso articolo, nonché le spese per l'istruzione della pratica (€ 32,00 per diritti di Segreteria cui va sommata la parcella di un professionista, ipotizzabile in € 600,00 al netto di IVA e Cassa).
  - 4.3.2 E' necessaria variazione catastale che comporta versamento di € 50,00 per variazione planimetrica cui va integrata la parcella di un professionista (€ 350,00 al netto di IVA e Cassa) per il deposito della Variazione stessa (a tale cifra va

<sup>3</sup> Ovviamente non è stato possibile procedere con una formale assegnazione della casa coniugale a favore della XXXXXXXX e dei tre figli, in allora tutti minori, poiché la casa, originariamente intestata anche al marito che ne pagava il mutuo, è formalmente intestata oggi alla sola moglie (così come è stato riferito dall'Avv. XXXXXXXX che assiste l'esecutata).

<sup>4</sup> Come riportati su Relazione Notarile a firma Dott. XXXXXXXXXXXX iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna



aggiunta anche quella relativa alla sanzione di € 1.033,00 ai sensi Art. 5, comma 15, D.L. 70/2011)

## 5. REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile civ 22 dovrebbe essere preesistente alla istituzione dei vari strumenti urbanistici (L. 1150 del 17 Agosto 1942). Non risultano invece progetti depositati in capo all'interno 5, le cui modifiche interne sono state eseguite in assenza di idonea pratica edilizia.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 Attuali proprietari

All'attuale proprietaria il bene oggetto di perizia è pervenuto per la quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà originariamente di XXXXXXXXX per atto di compravendita a rogito del notaio XXXXX XXXXXXXXX di Genova in data XXXXXXXX, atto n° XXXXXXXX di repertorio, trascritto il XXXXXXXX al N° XXXX Registro Generale, e al N° XXXXX del Registro Particolare.

### 6.2 Precedenti proprietari

Ai Signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX l'immobile era pervenuto per atto di compravendita a rogito Notaio XXXX XXX XXXX, in data XXXXXXXX rep. XXXXXXXX e trascritto il XXXXXXXX al n° XXX del Registro Generale, e al N° XXXXXXXX Registro Particolare.

## 7. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente PUC – Piano Urbanistico Comunale – entrato in vigore il 03.12.2015, e di cui all'allegato D, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella zona AR-UR ("Ambito di Riqualficazione Urbanistica -Residenziiale

## 8. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22 Gennaio 2004, n° 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.



## 9. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### 9.1 Ambienti facenti parte dell'unità immobiliare

Locali	Mq	n° finestre e relativa esposizione	Accesso a terrazzi/balconi	Note	Foto di riferimento
Ingresso	7,21	-	-		5
Soggiorno/ Cucina	23,77	1 Sudovest	-		6 - 7
Vano cameretta	4,2	-	-	Ovviamente il vano, privo di finestra e di dimensioni ridotte, può essere utilizzato solo come guardaroba.	8
Camera 1	11,84	1 Sudest	-		10 -11
Camera 2	14,11	1 Sudest	-		12
Bagno	7,24	1 Sudovest	-		13 - 14
Disimpegno	3,68	-	-		

### 9.2 Caratteristiche strutturali

Strutture verticali	Presumibilmente muri portanti – condizioni non verificabili
Travi	Tipologia e condizioni non verificabili
Solai	Non verificabili
Copertura	A falda
Scale	Non verificabili
Balconi	-

### 9.3 Componenti edilizie e costruttive

Pavimentazione esterna	Strada pubblica asfaltata
Pareti esterne	Muri portanti in pietra, condizioni non riscontrabili - rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni mediocri
Portone atrio	Ad anta doppia – materiale: alluminio - condizioni mediocri
Scale	Alzate e pedate in lastre di marmo: condizioni buone - pavimento atrio in piastrelle di graniglia: condizioni buone – pareti atrio e scale in tinta lavabile – lambrino in piastrelle



	nell'ingresso/in arenino sulle scale: condizioni buone
Porta caposcala	Anta singola blindata, impiallacciata legno all'esterno/laccata bianco all'interno – condizioni buone
Infissi esterni	Finestre: doppia anta in alluminio, con vetri doppi – condizioni buone
Infissi interni	Porte pantografate legno - condizioni buone <sup>5</sup>
Cucina	Pavimento in piastrelle di cotto rettificate: condizioni buone
Bagni	Pavimento e pareti rivestite con piastrelle ceramiche – condizioni buone
Pavimenti	In piastrelle di cotto rettificate: condizioni buone
Pareti	In tinta lavabile – condizioni accettabili

#### 9.4 Impianti

Citofonico	Presente, non verificato funzionamento
Ascensore	assente
Gas	Alimentazione: gas metano
Elettrico	Sottotraccia presumibilmente a norma (ristrutturazione successiva all'acquisto dell'immobile)
Fognatura	Allacciata alla rete condominiale
Idrico	Sottotraccia ed allacciato alla rete condominiale
Telefonico	Presumibilmente assente
Termico	Autonomo

#### 10. DIVISIONE IN LOTTI

Non è ipotizzabile una divisione in lotti.

#### 11. ALTRE NOTIZIE PER L'ACQUIRENTE

La Gestioni Condominiali & Patrimoniali srl, che amministra il caseggiato ha riferito un insoluto a carico della proprietà pari ad € 6.919,71 (€ 6.756,64 per l'esercizio 2016 - € 163,07 per l'esercizio 2017). Ha inoltre dichiarato che non sussistono spese straordinarie deliberande o deliberate per il Condominio e che la spesa prevista in capo all'immobile per l'esercizio 2017 è pari a € 652,28 (n° 4 rate da € 163,07).

<sup>5</sup> Risulta mancante solo una fascetta superiore della porta di accesso vano segregato



## 12. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

### 12.1 Criteri di stima

Per la valutazione si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico-comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale tiene inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

### 12.2 Fonti d'informazione

- Acquisizione diretta presso le Agenzie di Mediazione Immobiliare della zona.
- Esame delle inserzioni presenti sui portali web
- Esame della Banca Dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr. all. F). Si specifica tuttavia che tali valori (aggiornati al II semestre 2015) che per completezza sono stati comunque visionati, sono radicalmente lontani da quelli effettivamente riscontrabili in zona ad oggi. In tal senso il riscontro diretto delle Agenzie risulta assolutamente la fonte più attendibile.

### 12.3 Stima del valore a base d'asta

Lotto unico: appartamento della superficie commerciale pari a mq 89,36.

Valore determinato a corpo: € 44.000,00

(euro quarantaquattromila) che risulta pertanto essere il valore di base d'asta.

## 13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

### 13.1 Operazioni peritali

- Nomina come esperto nella procedura sopra epigrafata in data 04.06.2016





- Giuramento in sede di udienza con Ill.mo Giudice Dott. Mirko Parentini in data 28.06.2016
- Richiesta di sopralluogo a mezzo Raccomandata A.R. in data 28.06.2016
- Richiesta di sopralluogo a mezzo posta semplice in data 05.10.2016
- Sopralluogo in data 17.10.2016
- Redazione di attestato di Prestazione Energetica dell'immobile

13.2 Accertamenti presso Enti pubblici

- Acquisizione Planimetria Catastale
- Ricerca di progetti in capo all'immobile

Genova, 26.01.2017

L'esperto Valeria Lelli Architetto



Allegati:

- All. A Planimetria Catastale
- All. B Visura Catastale
- All. C Raffronto stato rilevato e planimetria catastale
- All. D Estratto di PUC vigente
- All. E Allegato Fotografico
- All. F Quotazioni OMI II semestre 2015
- All. G Spese condominiali

