Valeria Lelli Architetto

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Sezione VII
R.E. 1077/2014

Procedura promossa da:

[redacted] **Avv. [redacted]**

Contro

Avv. -

RELAZIONE DI STIMA
CON INTEGRAZIONE DEL 20.09.2016
(*per presa visione del condono di cui al punto 5*)

Via Assarotti 52 int. 3 – 16122 Genova
Tel. 0108397322 - email lelliv@valeria lelli.com
www.valerialelli.com

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA

Immobile sito in Genova Via Giacomo Giovanetti, civ. 7, piano 1, int. 2 composto da ingresso/soggiorno, 3 camere, sala pranzo, cucina, bagno, ripostiglio.

1.1 Dati Tecnici

Appartamento: mq 85,00 di superficie calpestabile interna
mq 133,30 di superficie lorda commerciale[1]

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 [illegible] per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni, coi seguenti dati:
Sezione urbana SAM, foglio 41, mappale 230 e 231, subalterno 19 e 5, Zona censuaria 3, categoria A/4 – classe 5 – vani 7 – R.C. € 596,51.

1.4 Regolarità catastale

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi (cfr. All. C). In particolare non è rappresentata la chiusura del varco fra la camera sul cavedio e la camera sul terrazzo[2] nonché la finestra sul cavedio della camera centrale (quest'ultima differenza dovuta presumibilmente ad un errore di rappresentazione).

1.5 Confini

L'appartamento, inclusivo delle pertinenze, così confina:

NORDEST: vano scale e altra proprietà
NORDOVEST: vano scale - via Giovanetti

[1] Si intende la superficie al lordo dei muri interni e dei muri perimetrali fino a 50 cm, nonché di metà dei muri di confine, sommata al 30% della superficie del terrazzo di pertinenza al piano.
[2] Per correttezza la scrivente specifica di non ricordare se sulla parete in questione vi fosse un armadio anche nella camera sul terrazzo. In tal caso l'assenza del varco non sarebbe certa. Si precisa in tal senso che, qualora invece il varco sussistesse, la variazione catastale di cui al punto 4.3.2 sarebbe comunque necessaria al contrario della Sanatoria ex Art. 43 di cui al punto 4.3.1

SUDOVEST:	cavedio e altra proprietà
SUDEST:	via Ferrante Aporti
SOPRA:	altra proprietà
SOTTO:	altra proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

2.1 Caratteristiche della zona

Mista residenziale-commerciale, periferica rispetto al centro di Genova, con scarsa disponibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.2 Collegamenti pubblici

A 8 minuti a piedi risulta collocata la fermata Genova Cantore 2, con transito delle linee 1 (Via Camozzini/Caricamento), 3 (Stazione Principe/Via Soliman), 7 (Pontedecimo/Stazione Principe), 18 (Via Degola/Pronto Soccorso San Martino), 20 (Via Veneto/Via Rimassa), 66 (Piazza Montano/Di Negro). A 16 minuti a piedi risulta invece collocata la stazione FFSS di Genova Sampierdarena.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dalla loro famiglia.

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

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[3]

4.2.1 Iscrizioni: iscrizione ipoteca volontaria iscritta a Genova il 03.04.2006 al N° 15653 del Registro Generale, e al N° 3890 del Registro Particolare, atto notarile pubblico notaio Riccardo RIDELLA, a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma derivante da contratto di mutuo a garanzia di un finanziamento di € 185.000,00 e per un totale complessivo inclusi interessi di € 370.000,00, contro [illegible]

4.2.2 Pignoramenti: Verbale pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 19.02.2015 al n° 3803 del Registro Generale e al n° 2943 del Registro Particolare, Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma, [illegible]

4.2.3 Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Per la presunta chiusura del varco di comunicazione fra le due camere, di cui al successivo punto 5, è necessaria Sanatoria ex art. 43 della L.R. 16/2008 e ss.mm, che comporta il pagamento di una sanzione pari a minimo € 1.033,00 nonché le spese per l'istruzione della pratica (€ 217,20 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 Necessaria variazione catastale per correggere l'errata rappresentazione di cui al punto 1.4, 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, nel caso in cui la correzione riguardasse anche la chiusura varco della precedente Sanatoria va aggiunta anche quella relativa alla sanzione di € 1.033,00 ai sensi Art. 5, comma 15, D.L. 70/2011)

[3] Come riportati su Relazione Notarile a firma Dott.sa Maria LANDOLFO, notaio in Castel Volturno

5. REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile civ 7 dovrebbe essere preesistente alla istituzione dei vari strumenti urbanistici (L. 1150 del 17 Agosto 1942). La scrivente ha visionato presso l'Ufficio Condono l'Autorizzazione in Sanatoria 15107 del 21.12.1993 (Condono ex lege 47/1985, di cui all'allegato F), per richiesta fatta dalla Signora Tale condono sana "*Opere interne non conformi alle Norme del Regolamento Edilizio ed ampliamento del terrazzo di pertinenza*".

Di tale condono il Comune non ha potuto rilasciare copia degli elaborati grafici né della descrizione scritta delle modifiche, in quanto riferibili a documenti di pertinenza del Catasto. In essi tuttavia tali modifiche vengono descritte come: "Variazione grafica per aumento della terrazza e per ampliamento del locale igienico che diventa bagno. Il finestrino del bagno era preesistente ma non indicato nella precedente planimetria. In allegato C1 sono rappresentate le differenze fra Planimetria Catastale originaria e quella depositata in relazione al Condono.[4]

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

Agli attuali proprietari il bene oggetto di perizia è pervenuto per atto di compravendita a rogito del notaio Riccardo RIDELLA di Genova in data 30.03.2006, atto n° 59515 di repertorio, trascritto 03.04.2006 al N° 15652 Registro Generale, e al N° 8960 del Registro Particolare per acquisto fattone dai signori

6.2 Precedenti proprietari

Ai Signori nmobile era pervenuto per successione legale di come da denuncia del 30.03.1990 num. 13 vol. 5142 , trascritta presso la Conservatoria di Genova addì 03.10.1991 ai nn. 23295/15972 con la quale la de cuius lasciava ai figli uota di ¼ di piena proprietà ciascuno

[4] Si noti che la planimetria catastale depositata in occasione del Condono, e qui presente in allegato C1, riporta i locali cantina, scorporati evidentemente con la divisione 30/11/2005

dell'immobile riportato con scheda n. 12422 del 04.11.1985 e per successione legale e da denuncia num. 70 vol 1779, trascritta presso la Conservatoria di Genova addì 22.06.1954 ai nn. 7240/6077 con la quale la de cuius lasciava al coniuge la quota di 1/1 di piena proprietà dell'appartamento non censito catastalmente ed infine per successivo consolidamento di usufrutto in seguito al decesso del signc

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 AC-IU ("*Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico*").

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/ Soggiorno	18,33	1 Nordovest	-		5
Camera 1	14,62	1 Nordovest	-		9 - 10
Camera 2	12,44	1 Cavedio Sudovest	-		11
Camera 3	13,59	1 Sudest	-		12
Sala da pranzo	10,34	1 Sudest	Si, mq 92,48		8
Cucina	6,91	1 Sudest	Si, come sopra		6
Bagno	3,79	1 Sudest		Il vano non ha i requisiti previsti dall'art. 3 comma punto II del REC. L'elaborato relativo alla Sanatoria dirà se lo stesso è condonato nel suo attuale stato	7

Ripostiglio	1,69	-			

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 buone
Portone atrio	Ad anta doppia – materiale: alluminio - condizioni buone
Scale	Alzate e pedate in lastre di marmo - pavimento atrio e pianerottoli in piastrelle di graniglia – pareti atrio e scale in tinta lavabile - condizioni buone
Porta caposcala	Anta singola blindata, impiallacciata legno – condizioni buone
Infissi esterni	Finestre: doppia anta in alluminio, con vetri singoli – condizioni mediocri
Infissi interni	Porte tamburate impiallacciate finto legno - condizioni mediocri
Cucina	Pavimento in graniglia – Rivestimento zona cottura in piastrelle – condizioni mediocri
Bagni	Pavimento e pareti rivestite con piastrelle ceramiche – condizioni mediocri
Pavimenti	In graniglia – condizioni mediocri
Pareti	In tinta lavabile e tappezzeria – condizioni mediocri

9.4 Impianti

Citofonico	Presente, non verificato funzionamento
Ascensore	Presente (se ne segnala comunque la difficile accessibilità, come visibile in foto 2)

Via Assarotti 52 int. 3 - 16122 Genova
Tel. 0108397322 - email lelliv@valerialelli.com
www.valerialelli.com

Gas	Alimentazione: gas metano
Elettrico	Sottotraccia presumibilmente fuori norma
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

L'Amministratore del caseggiato, Sig. Alberto Gallino, ha riferito un insoluto a carico della proprietà pari ad € 4.662,24. Ha inoltre dichiarato che non sussistono spese straordinarie deliberande o deliberate per il Condominio e che la media annuale delle spese ordinarie in capo all'interno in questione è pari circa € 1.000,00 (cfr. All. G)

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 inoltro 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.

Per il prezzo finale si è ritenuto di non poter fare una valutazione a misura, posto che la superficie lorda commerciale risulta in una certa misura "distorta" dall'addizione della superficie del grande terrazzo, pur parametrato. In tal senso si è preferito calcolare il valore sulla sola superficie commerciale interna, sommando una cifra a forfait per il terrazzo. Il valore finale viene quindi riportato a corpo.

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. H). 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 dirette 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 133,30.

Valore determinato a corpo:

€ 66.000

(euro sessantaseimila) 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 13.05.2015
- Giuramento in sede di udienza con Ill.mo Giudice Dott.sa Paola ZAMPIERI in data 05.06.2015
- Redazione di attestato di Prestazione Energetica dell'immobile

13.2 Accertamenti presso Enti pubblici

- Acquisizione Planimetria Catastale
- Ricerca di eventuali progetti in capo all'immobile (ufficio Visura)
- Ricerca di ulteriori progetti in capo all'immobile (ufficio Condono) e ritiro degli stessi

Genova, 12.09.2016

L'esperto Valeria Lelli Architetto

ORDINE DEGLI ARCHITETTI GENOVA
Dott. Arch. LELLI VALERIA N. 1878

Via Assarotti 52 int. 3 - 16122 Genova
Tel. 0108397322 - email lelliv@valerialelli.com
www.valerialelli.com

Allegati:

- All. A Planimetria Catastale
- All. B Visura Catastale
- All. C Raffronto stato rilevato e planimetria catastale
- All. C1 Raffronto tra Planimetria Catastale originaria e quella depositata in relazione al Condono.
- All. D Estratto di PUC vigente
- All. E Allegato Fotografico
- All. F Provvedimento di autorizzazione in sanatoria (condono) del 21.12.1993
- All. G Dichiarazione dell'Amministratore
- All. H Quotazioni OMI II semestre 2015

Via Assarotti 52 int. 3 - 16122 Genova
Tel. 0108397322 - email lelliv@valerialelli.com
www.valerialelli.com