

RELAZIONE DI STIMA

Civile abitazione

via dei Turchi lettera D - piano T e 1

Comune di AVEGNO (GE)

con posto auto pertinenziale

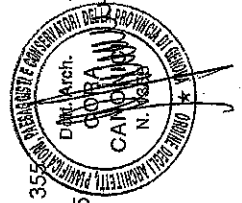
e porzione di terreno (area urbana)




Tecnico Incaricato: Arch. Cora CANONICI


Iscritto all'Albo degli Architetti di Genova al N° 1355

con studio in Genova, via Innocenzo IV civ. 5



INCARICO

Il sottoscritto Arch. Cora Canonici, con studio in Genova Via Innocenzo IV civ. 5, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova con numero 1355 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Genova, è stato incaricato dal Sig. .

 di redigere una stima relativa al valore attuale di mercato di alcuni beni (di seguito illustrati in narrativa) siti nel Comune di AVEGNO, Provincia di Genova.

Per dare completa risposta a quanto richiesto, si affrontano i seguenti punti d'indagine e di elaborazione:

- DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI
- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI
- DATI CATASTALI
- CONFINI
- REGOLARITA' EDILIZIA
- STATO DI POSSESSO
- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
- SPESE CONDOMINIALI
- CARATTERISTICHE DESCRITTIVE
- PRESTAZIONE ENERGETICA
- VALUTAZIONE DEL PREZZO DI STIMA

ALLEGATI

1. scheda descrittiva del bene con descrizione grafica e fotografica dello stesso, inquadramento territoriale, calcoli delle superfici, rilievo degli immobili, stralci catastali
2. Certificato residenza e stato civile
3. Visure ipotecarie
4. Stralcio progetto di ristrutturazione, variante 2006
5. Valori OMI di riferimento
6. Copia Attestato Prestazione Energetica APE



DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI

Per la descrizione degli immobili è stata redatta una scheda grafica All. 1, parte integrante della presente relazione.

I beni oggetto di stima consistono in un appartamento posto su due piani, con scala interna di collegamento, di complessivi commerciali mq. 54,00 (cinquantaquattro); un posto auto pertinenziale, di complessivi mq. 14,00; la quota di terreno pari ad 1/5 di un'estensione posta a ridosso dell'area parcheggio, pari alla superficie di circa mq. 122,00.

Il tutto, descritto più avanti in narrativa, è rappresentato nella planimetria generale a pag. 2 della citata scheda All.1.

Non si ritiene possibile frazionare l'appartamento in più unità, a causa della superficie dello stesso, di mq. lordi 54,00, non ulteriormente divisibile.

Gli immobili sono stati visionati nei primi giorni di marzo, accedendo all'appartamento, facendone un rilievo plano-altimetrico, includendo piazzali, percorsi, aree esterne. Durante il sopralluogo sono state scattate le fotografie esposte nell'allegata scheda.

A seguito dei rilievi così effettuati, si è provveduto ad una restituzione degli stessi, rappresentando l'immobile in scala 1:100 e procedendo al calcolo di superfici nette e lordo.

IDENTIFICAZIONE dei BENI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima sono situati nel Comune di Avegno, Frazione Testana, Località Mulinello; vi si accede dalla strada Comunale denominata via dei Turchi. Il nucleo di Avegno è situato nell'entroterra di Recco, come visibile



dallo stralcio di foto aerea allegato alla scheda 1.
L'appartamento, contraddistinto dal civico 12D, è localizzato in un complesso edilizio di più ampie dimensioni, acquistato e ristrutturato nel 2003 (poi successivamente nel 2006) dal precedente proprietario, Società T.G.T. - SAS di Tanfani S., con la realizzazione di sette appartamenti, rampa carrabile di accesso all'area, piazzale con parcheggi pertinenziali, scale e percorsi pedonali condominiali (progetto citato più avanti in narrativa).

Lasciata la vettura nello spiazzo, nel parcheggio delimitato con colore a pavimento (lettera D), si procede a piedi lungo il percorso che scende verso sud, dal quale si accede ai vari appartamenti. Il terreno, incluso nel lotto da stimare, come già introdotto, è posto ad ovest del piazzale parcheggio, ad una quota più bassa, ed è visibile dallo stesso piazzale.

Il tutto illustrato in allegato 1 con planimetria generale e con documentazione fotografica scattata durante il sopralluogo.

Più in dettaglio, si analizzano i tre beni immobili qui oggetto di stima:

IMMOBILE 1)

L'appartamento, civ. 12 Lettera D di via dei Turchi, è articolato su due piani, quale porzione di un complesso edilizio ad uso di civile abitazione, ed è caratterizzato dall'accesso indipendente; l'interno è così disposto:

- piano primo, con accesso dal percorso pedonale che costeggia il fabbricato, nel quale si trova il locale soggiorno, con annesso angolo cucina e la scala che conduce al piano sottostante;



- piano terra, dove sono disposti la camera da letto ed il locale il bagno, entrambi muniti di finestra.

Superfici nette:

PIANO PRIMO

- ingresso/cucina/soggiorno mq. 23,70

PIANO TERRA

- camera mq. 12,60

- bagno mq. 3,90

- Superficie netta complessiva mq. 40,20

Superficie lorda commerciale mq. 54,00

IMMOBILE 2)

Posto auto pertinenziale

- **superficie mq. 14,00**

IMMOBILE 3)

porzione indivisa (nella quota di 1/5) del terreno posto ad ovest dello spiazzo parcheggi

- sviluppo complessivo mq. 610,00

- **quota oggetto di stima pari a mq. 122,00**

Stato di possesso

IMMOBILI 1) 2) proprietà 1/1

IMMOBILE 3) proprietà 1/5

Proprietario:

~~Sig. M. CAPRATI~~

~~Mede e Comune di Estelze/Lauro~~

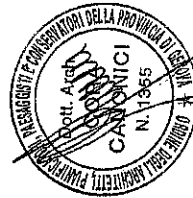
~~C.F. 000000000000000000~~

~~residente in via ...~~

certificato di residenza rilasciato dal Comune di Avegno in data 13/03/2017 (All. 2).

~~Milano, ...~~

~~...~~



in data 16/06/2011, il Comune di Genova
No. 3497/2011, in data 05/12/2011, è stato
data 05/12/2011, è stata dichiarata la cessazione degli
effetti civili del matrimonio suddetto. Il tutto, come da
Estratto per riassunto del Registro Atti Matrimonio, qui
all'Al.2, rilasciato in data 13/03/2017 dal Comune di
Recco.

DATI CATASTALI

Appartamento: L'immobile risulta censito al Catasto
Fabbricati in capo a:

come segue:

Foglio 1, mappale 880 subalterno 4

Via dei Turchi left: D - piano T/1 - categoria A/3 -
classe U - vani 3 - superficie catastale mq. 54
R.C. € 232,41 - Comune di Avegno (GE) -
Frazione TESTANA - Località Mullinello

Posto Auto Perfinenziale: L'immobile risulta censito al
Catasto Fabbricati in capo a:

come segue:

Foglio 1, mappale 881 subalterno 4

Via dei Turchi left: D - piano T - categoria C/6 -
classe U - superficie catastale mq. 14
R.C. € 57,84 - Comune di Avegno (GE) -
Frazione TESTANA - Località Mullinello



Area Urbana (quota): L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati in capo a:

[REDACTED], per
la quota di [REDACTED]
[REDACTED] CF
[REDACTED]
[REDACTED] CF
[REDACTED]
[REDACTED] CF
[REDACTED] CF

Foglio 1, mappale 881 subaltemo 11
Area urbana, mq. 610
Via Del Turchi piano 1

Oggi l'appartamento immobile 1) risulta residenza del Sig. [REDACTED]

Documentazione catastale posta nell'Al. 1
Le planimetrie catastali dell'appartamento, con relativo parcheggio perfinenziale, corrispondono allo stato dei luoghi rilevato in loco.

CONFINI

Immobile 1.

L'appartamento confina:

- a nord muro perimetrale su area condominiale (P1) ed intercapedine (PT)
- a sud muro perimetrale prospiciente su corte condominiale
- ad est con appartamento interno E
- ad ovest con appartamento interno C
- sopra con appartamento interno G



- sotto suolo fabbricato

Immobile 2

Il posto auto confina:

- a nord piazzale condominiale con area di manovra
- a sud area urbana sub 11
- ad est posto auto sub 7
- ad ovest posto auto sub 3

Immobile 3

REGOLARITA' EDILIZIA

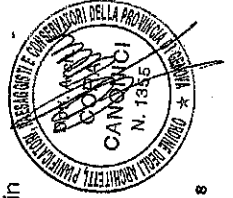
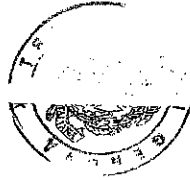
L'immobile è stato ristrutturato a seguito di Concessione Edilizia N° 17/2003 del 21 giugno 2003, protocollo N° 4187, Pratica Edilizia N° 13/97.

Alla concessione ha seguito una DIA (Dichiarazione Inizio Attività) per varianti in corso d'opera, per la quale il Comune ha rilasciato parere favorevole in data 09/05/2006 (Protocollo N° 2389)†*

Nell'Al. 3 si riporta uno stralcio delle tavole di progetto, dalle quali si evince che quanto rappresentato corrisponde allo stato dei luoghi, accertando la conformità edilizia dei beni.

STATO DI POSSESSO

Gli immobili oggetto di stima, come descritti in precedenza, sono pervenuti [redacted] forza di atto di compravendita Notato [redacted] di Repertorio 5115, contro la Società in accandita semplice [redacted] in [redacted]



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

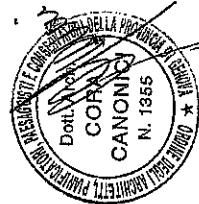
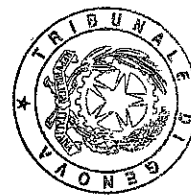
7.1 Per gli immobili in oggetto gravano le formalità, a far data dal 1977, poste all'Al. 4.

Si evidenzia quanto segue:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/06/2006 - Registro Particolare 19665 Registro Generale 32485 Pubblico ufficiale [redacted] del 12/06/2006 ATTO TRA VIVI
COMPRAVENDITA Immobili sifi in AVEGNO (GE)
SOGGETTO ACQUIRENTE
- ISCRIZIONE CONTRO del 23/06/2006 - Registro Particolare 7615 Registro Generale 32486 Pubblico ufficiale [redacted] del 12/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili sifi in [redacted]
- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/09/2012 - Registro [redacted] del [redacted] [redacted] del [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] in AVEGNO (GE)
- ISCRIZIONE CONTRO del 07/08/2015 - Registro Particolare 3276 Registro Generale 21387 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 2084/4815 del 06/08/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili sifi in AVEGNO (GE).

SPESE CONDOMINIALI

• L'immobile ha un costo annuo di amministrazione di circa
€ 350,00.



CARATTERISTICHE DESCRITTIVE dell'appartamento

Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento:	
Porta ingresso:	anta singola, blindata
Infissi esterni:	finestre: in alluminio a vetro/camera persiane alla genovese
Infissi interni:	tamburate in legno verniciati al naturale
Angolo cottura:	presente la zona cucina, nell'ambito del locale soggiorno, al piano primo
Bagno:	locale di medie dimensioni, con doccia, wc, bidet e lavabo; rivestimento in piastrelle di gres ceramico, h. mt. 2,10 da terra
Pavimenti:	in piastrelle di gres ceramico
Pareti:	intonaci finiti in arenino, tinteggiati

Impianto di riscaldamento: è presente una caldaia a parete nell'ambito cucina, al piano primo, funzionale anche alla produzione di acqua calda.

CERTIFICATO ENERGETICO

Attestato di Certificazione N° 8161

Scadenza 25/03/2023

Numero di Certificatore 5392 – SALVI Mattia

Involucro classe E

Impianto climatizzazione classe D

Energia globale classe E

Copia APE All. 6



VALUTAZIONE DEL PREZZO

Criteria di Stima

Per la valutazione degli immobili descritti, si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento.

La stima del valore vendite viene 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 quadro di superficie lorda, costituisce elemento importante per la determinazione del valore venute dell'immobile, ma molto spesso è difficile trovare una reale analogia fra immobili, diversi per caratteristiche e posizione territoriale, in ambiti a bassa densità edilizia come quello in esame.

In zona, al momento attuale, le cifre richieste vanno da un minimo di € 800/900,00 al metro quadro, fino a raggiungere, per ville unifamiliari, anche € 1.400/1.500,00.

Fonti di informazione

acquisizione diretta presso le agenzia di mediazione immobiliari della zona;

esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

Comune di Avegno, fascia zona Extraurbana N° 8, abitazioni civili di tipo economico, valore minimo € 980,00/mq massimo 1.450,00/mq; **Alit. 5**

esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'



Osservatorio F.I.A.I.P.;

acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

Stima del valore unitario

La media dei valori OMI per la zona in oggetto, è riferita alla zona "Extra Urbana - Regione Agraria N°8" del Comune di Avegno, a destinazione residenziale; per le abitazioni civili, raffrontabile agli immobili in oggetto, l'OMI pubblica, nel secondo semestre 2016:

- un valore minimo di €/mq 980,00 ed un massimo di €/mq 1.450,00 per abitazioni di tipo economico
- con una media di € 1.215,00/mq

Occorre fare alcune valutazioni, in funzione della stima del valore attuale di mercato dei beni.

Le quotazioni in zona sono disomogenee fra loro: la densità edilizia è scarsa, le condizioni e lo stato di manutenzione degli immobili molto variabile.

L'immobile residenziale ha finiture e prestazioni discrete, con un livello medio di materiali e impianti utilizzati, un buon rapporto con l'esterno, una dislocazione degli spazi semplice, una metratura piuttosto ridotta. Si ritiene importante sottolineare il fatto che l'immobile non ha alcuno spazio esterno di sfogo, ed è privo di balconi; elementi questi molto richiesti per chi cerca in zona. L'accesso all'immobile (se pur indipendente) introduce nel locale soggiorno, ma la zona notte è posta al piano inferiore, ossia alla quota del corfille condominiale a sud, rendendone disagiata l'utilizzo quotidiano e con possibile introspezione dall'esterno. L'esposizione delle finestre,



poste su un unico fronte, guarda al versante collinare opposto, limitando l'insolazione dei locali interni per molte ore durante la giornata.

Elementi, questi, che portano necessariamente ad una decurtazione rispetto ai valori medi indicativi pubblicati dall'Agenzia del Territorio, anche alla luce dell'analisi di quanto oggi in vendita in zona e dei relativi valori di offerta proposti dalle Agenzie e dai privati.

Non ultima, la considerazione che la crisi del settore immobiliare perdura e non vi sono concreti segnali di ripresa.

Pertanto, a seguito di quanto fin qui esposto, si ritiene corretto individuare una stima a mq. pari ad € 900,00.

La valutazione si riferisce ai metri quadrati dell'appartamento, includendo nel valore individuato la presenza del posto auto e del terreno.

Pertanto:
Superficie lorda commerciale dell'appartamento (con posto auto pertinenziale e quota di area urbana):
= mq. 54,00

54x€/mq. 900,00 = € 48.600,00-quarantafomilaseicento/00

VALUTAZIONE DI STIMA

- Immobile 1) appartamento - Proprietà 1/1
- Immobile 2) posto auto - Proprietà 1/1
- Immobile 3) quota area urbana - Proprietà 1/5

Pari a € 48.600,00

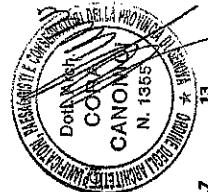
Quarantafomilaseicento/00

Genova, marzo 2017



IL TECNICO

Arch. Cora Canonici



ALLEGATI

1. scheda descrittiva del bene
con descrizione, grafica e fotografica dello stesso,
inquadramento territoriale, calcoli delle superfici, rilievo degli
immobili, stralci catastali
2. Certificato residenza e stato civile
3. Visura ipotecaria
4. Stralcio progetto di ristrutturazione, variante 2006
5. Valori OMI di riferimento
6. Copia Attestato Prestazione Energetica APE



Genova, marzo 2017

Il TECNICO

Arch. Cota Canonici

