Valeria Lelli Architetto

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Sezione II civile
R.E. 790/2010

Procedura promossa da:

Condominio via Bianchetti, 2 **Avv. Laura ZUFFADA**

Contro

[redacted] -

RELAZIONE DI STIMA

Salita delle Battistine 18/12 - 16125 Genova
Tel. 0108397322 - Fax 0108375924
email lelliv@valeria lelli.com
www.valerialelli.com

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA

Immobile sito in Genova, Via Bianchetti, civ. 2, piano 1, int 3 composto da ingresso, bagno, cucina, corridoio-ripostiglio, ulteriori 4 ambienti.

1.1 Dati Tecnici

Appartamento: mq 81,0 di superficie calpestabile
mq 116,0 di superficie lorda commerciale

1.2 Calcolo superficie virtuale

Coincidente con la Commerciale

1.3 Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a [redacted] coi seguenti dati:
Sezione GEC, foglio 11, mappale 313, subalterno 59, Zona censuaria 1, categoria A/5[1] – classe 5 – vani 6,5 – R.C. € 453,19.

1.4 Regolarità catastale

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi. In allegato C le differenze.[2]

1.5 Confini

L'appartamento così confina:[3]

NORD[4] : via Bianchetti
OVEST[5]: stessa ditta altra proprietà

---

[1] L'altezza interna dell'immobile è pari a 232 cm misurata al netto del tavolato di calpestio del piano superiore, e 215 al finito, pertanto nettamente inferiore a quella minima utile prescritta dal vigente Regolamento Edilizio, pari a 270. La legittimità dell'uso residenziale è comunque riconosciuta anche dal Comune in funzione dell'assegnazione della Categoria Catastale, avvenuta prima del 1940.

[2] Si considera un errore di rappresentazione della planimetria catastale l'assenza del muro portante interno. In effetti lo stesso è strutturalmente indispensabile una volta demolito, previa interposizione di idonee putrelle, se necessario sarebbe stato ricostruito in spessore inferiore

[3] Si evidenzia che nella planimetria catastale il Nord è erroneamente indicato da una freccia ricolta verso destra, mentre dovrebbe essere rivolta verso l'alto. Le dicitura oltre riportate fanno comunque riferimento all'orientamento errato, mentre in nota vengono riportate quelle corrette.

[4] L'orientamento solare è in realtà EST

[5] L'orientamento solare è in realtà NORD

Salita delle Battistine 18/12 - 16125 Genova
Tel. 0108397322 - Fax 0108375924
email lelliv@valerialelli.com
www.valerialelli.com

SUD[6]:	via Cipressi
EST[7]:	vano scale, cavedio
SOPRA:	stessa ditta altra proprietà
SOTTO:	stessa ditta 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 7 minuti a piedi risulta collocata la stazione di Genova Principe e tutte le linee urbane su di essa gravitanti.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato dalla proprietaria nonché convenuta, signora [redacted]

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

4.2.1 Iscrizioni: iscrizione ipoteca volontaria a Genova il 02/03/2002 al Reg. Part. N° 1617 per € 114.000,00 a favore Banca Cassa di Torino S.p.A. con

[6] L'orientamento solare è in realtà OVEST
[7] L'orientamento solare è in realtà SUD

sede in Torino contro derivante da contratto di mutuo da rimborsarsi in 20 anni a garanzia di un finanziamento di € 57.000,00

4.2.2 Pignoramenti: verbale pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 8 Ottobre 2007 R.P.N. 24353 a favore del Condominio di Via Bianchetti, 2 e contro Detto pignoramento è stato trascritto fino alla concorrenza di € 5.833,08.

4.2.3 Pignoramenti: verbale pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 20 Ottobre 2010 R.P.N. 22885 a favore del Condominio di Via Bianchetti, 2 e contro Detto pignoramento è stato trascritto fino alla concorrenza di € 1.685,92.[8]

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Di conformità urbanistico-edilizia: si vedano in nota 3 le osservazioni in merito al muro di spina interno. In ogni caso per il tamponamento del varco visibile nella planimetria di raffronto va presentata istanza di sanatoria ex art. 43, comma 4, L.R. 16/2008, che comporta sanzione di € 516,00 – si considera la tariffa minima in quanto si suppone nullo l'incremento di valore dell'immobile. A questa cifra va integrata la parcella di un professionista (€ 500,00) per il deposito della stessa.

4.3.2 Di conformità catastale: € 1.032,00 (Art. 5, comma 15, D.L. 70/2011) di sanzioni e € 50,00 di versamento per variazione planimetrica cui va integrata la parcella di un professionista (€ 500,00) per il deposito della Variazione Catastale.

5. REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è preesistente alla definizione di Dichiarazione di Agibilità (R.D.n° 1265 del 27 Luglio 1934) nonché dei vari strumenti urbanistici (L. 1150 del 17 Agosto 1942).

[8] Dati desunti dal Certificato Notarile sostitutivo della Certificazione Ipocatastale a firma Piero BARATTA.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

Al proprietario attualmente risultante a Catasto il bene oggetto di perizia è pervenuto per atto di compravendita a rogito del notaio Beniamino GRIFFO di Genova in data 27/02/2002, N° 37190 , per acquisto fattone dalla Signora

6.2 Precedenti proprietari

Alla Signora l'immobile in esame è pervenuto per atto a rogito del notaio Roberto POZZO di Biella, in data 19/09/1963, registrato e trascritto a Genova il 29/10/1963 al R.V.P. 5449 N° 19415.

7. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente PUC – Piano Urbanistico Comunale – approvato con D.P.G.R. n° 44 del 10/03/2000 ed ancora in vigore, il fabbricato ricade in zona R ("*Zone di recupero che comprendono ambiti territoriali connotati da degrado urbanistico ed edilizio*") sottozona BB. Si ricorda che è in fase di adozione il nuovo PUC.

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	11,01	-	-	Si noti che in questo ambiente le pareti non sono finite	4 -5
Bagno	2,38	-	-	Si noti che in questo ambiente le pareti sono in parte non finite	6
Ambiente 1 su via Cipressi	7,77	1 Ovest	-	Si noti che in questo ambiente le pareti sono in parte non finite	7
Cucina	9,68	1 Ovest	-	Si noti che in questo ambiente le pareti sono in parte non finite	8 - 9

Sgabuzzino	3,83	(1 Ovest)		Non è stato appurato se la finestra sia stata chiusa dall'interno o erroneam. rappresentata	12
Ambiente 2 su via Cipressi	12,78	1 Ovest	-	Si noti che in questo ambiente risultano a vista tavolato di calpestio superiori e travi portanti	10 - 11
Ambiente 1 su via Bianchetti	15,00	1 Est			13
Ambiente intermedio su via Bianchetti	9,61	1 Est			14
Ambiente 3 su via Bianchetti	7,05	1 Est			15 – 16

9.2 Caratteristiche strutturali

Strutture verticali	Muri portanti – condizioni non verificabili
Travi	In parte direttamente visibili, in legno – condizioni, per quelle visibili, sufficienti
Solai	In parte direttamente visibili, in legno - condizioni per quelli visibili, sufficienti
Copertura	A terrazzo in parte praticabile
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 buone
Scale	Gradini in lastre di marmo, pavimento atrio in piastrelle per l'atrio, clinker per i pianerottoli – pareti scale in tinta lavabile con lambrino stessa tinta – lambrino atrio in travertino condizioni accettabili
Porta caposcala	Anta doppia a battente in legno – condizioni pessime

Infissi esterni	Finestre: doppia anta in alluminio – condizioni mediocri –
Infissi interni	Porte diverse, a volte assenti
Cucina	Pavimento in graniglia – Rivestimento in piastrelle – condizioni mediocri
Bagni	Pavimento e pareti rivestite con piastrelle di ceramica – condizioni mediocri
Pavimenti	Per lo più in piastrelle ceramiche – condizioni pessime
Pareti	Ove presente in tinta lavabile – condizioni pessime. In vari ambienti risulta visibile l'intonaco allo stato grezzo

9.4 Impianti

Citofonico	Presente
Ascensore	In partenza dal piano dell'appartamento, quindi assente
Gas	Alimentazione: gas metano
Elettrico	Sottotraccia ma incompleto (risultano guaine a vista)
Fognatura	Allacciata alla rete condominiale
Idrico	Sottotraccia ed allacciato alla rete condominiale
Telefonico	Non verificato
Termico	Termoautonomo
Condizionamento	-

10. DIVISIONE IN LOTTI

La scrivente ha valutato l'opzione di suddividere l'immobile in 3 lotti uso magazzino, per un eventuale incremento del valore di mercato complessivo. Tuttavia tale possibilità è risultata poco conveniente stante il piano di dislocazione dell'immobile (primo senza ascensore), la dimensione della strada di accesso, ed infine la necessità di reperire due posti auto asserviti alle nuove unità immobiliari.

Quest'ultimo vincolo si applica all'incremento di due unità ma non a quello di una sola.

11. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

11.1 Criteri di stima

Per la valutazione, in assenza di termini di confronto diretti stante la particolare conformazione dell'immobile, si è ritenuto di procedere alla valutazione dello stesso

applicando un coefficiente di riduzione sul prezzo di alloggi di pari dimensioni e posizione attualmente sul mercato. Detto coefficiente è stato parametrato su quello prescritto dall'Agenzia del Territorio per le cantine, immobili aventi per lo più requisiti equivalenti a quello in questione in termini di altezza, finiture, ed esposizione, e che è pari al 50%. La stima del valore dell'immobile "equivalente", è stata invece effettuata applicando il metodo di stima sintetico-comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per posizionamento e consistenza, a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

Il prezzo finale è stato quindi individuato applicando al valore così individuando il coefficiente sopra descritto.

11.2 Fonti d'informazione

- Acquisizione diretta presso le Agenzie di Mediazione Immobiliare della zona.
- Esame della Banca Dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

11.3 Stima del valore a base d'asta

Lotto unico: appartamento della superficie commerciale pari a mq 116,0.

Valore determinato a corpo: € 75.000,00 (euro settantacinquemila)

12. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

12.1 Operazioni peritali

- Nomina come esperto nella procedura sopra epigrafata in data 04/05/2011
- Giuramento in sede di udienza con Ill.mo Giudice Dott.sa Daniela Canepa in data 04/05/2011
- Sopralluogo presso l'immobile in oggetto della presente procedura in data 12/07/2011

12.2 Accertamenti presso Enti pubblici

- Acquisizione Planimetria Catastale

Genova, 12/09/2011

L'esperto Valeria Lelli Architetto

Salita delle Battistine 18/12 - 16125 Genova
Tel. 0108397322 - Fax 0108375924
email lelliv@valerialelli.com
www.valerialelli.com

Allegati:

- All. A Planimetria Catastale
- All. B Visura Catastale
- All. C Planimetria di confronto Stato dei luoghi e Catasto
- All. D Estratto di PUC
- All. E Allegato Fotografico

Salita delle Battistine 18/12 - 16125 Genova
Tel. 0108397322 - Fax 0108375924
email lelliv@valerialelli.com
www.valerialelli.com