

Tribunale di Genova



ISTANZA EX ART. 782 COMMA 2° C.P.C.

R.G.V. 7633/2023 EREDITÁGIACENTE [REDACTED]

G.E.: ROBERTO BONINO

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Sommario

Premessa.....	3
Descrizione generale	3
Descrizione fabbricato	3
Descrizione immobile oggetto di stima	3
Consistenza della proprietà	4
Confini della proprietà.....	4
Stato di occupazione.....	5
Dati catastali della proprietà.....	5
Normativa urbanistica	5
Regolarità edilizia	5
Valutazione della proprietà	6
Ispezione ipotecaria.....	8
Conclusione	9
Allegati	9

Premessa

Il sottoscritto Dott. Arch. Simone Ardigò, con studio in Genova, Piazza Marsala, 4/6a, tel. [REDACTED] - iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al N° 3715 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova e nominato Perito Estimatore nella procedura di cui in epigrafe.

Descrizione generale

L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno del condominio di Via Mantova 35 nella delegazione di Molassana nel Comune di Genova.

Via Mantova si trova in sponda orografica di destra del Torrente Bisagno: si tratta di una via residenziale che collega Via Molassana a Via Salvador Allende.

La zona in cui è collocato il lotto è nella delegazione di Molassana: ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni e di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali, abitative e magazzini.

Verso "mare", a circa 2,7 km di distanza, si arriva al casello di "Genova Ovest" dell'Autostrada Genova-Livorno (A12).

A circa 200 mt di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Brignole

Via Mantova è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 726 e 955.

Descrizione fabbricato

La palazzina che si attesta su Via Mantova 35 è stata realizzata nel '58 come risulta all'archivio dell'ufficio Visura Progetti del Comune di Genova (prov.n.678 del 21/06/58). Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare - di 9 piani fuori terra lato valle e 8 piani fuori terra verso monte - a destinazione residenziale.

Nel palazzo è presente l'ascensore condominiale.

L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano 5° e ha le finestre rivolte sia verso ovest, verso monte su Via Salvador Allende.

L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento;

L'accesso al condominio è sia pedonale che carroio.

Nella zona la possibilità di parcheggio è scarsa.

Descrizione immobile oggetto di stima

L'appartamento al civico 35, interno 35, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano quinto dell'edificio.

L'appartamento, categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico) di consistenza catastale di 3,5 vani, è composto da un ingresso aperto sul locale soggiorno, una cucina "open space" sul soggiorno, un ripostiglio, una camera da letto, una cucina ed un bagno.

Tutti i locali hanno affacci aperti verso ovest (soggiorno, cucina, bagno e camera da letto).

Il bagno ha areazione naturale.

Tutti i pavimenti dell'appartamento sono in marmo composto da piastrelle tipo "seminato alla genovese".

Bagno e cucina hanno le piastrelle alle pareti.

Le porte interne sono in legno tamburato.

La porta di ingresso è blindata.

L'impianto elettrico è a guaine sfilabili.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo composto da una caldaia di tipo pensile installata in cucina e da radiatori in alluminio con valvole semplici (no termostatiche).

Gli infissi sono in alluminio anodizzato, no taglio termico, con doppio vetro.

Esternamente vi sono le tapparelle in pvc (colore bianco crema).

Nell'insieme l'appartamento è in condizioni buone e non necessita di ammodernamento.

Consistenza della proprietà

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie Commerciale
Abitazione	61,68	100%	61,68
Balcone	9,45	25%	2,36
Superficie commerciale totale			64,04

Confini della proprietà

(Allegato C)

L'immobile confina:

Nord: interno 30,

Est: vano scale,

Sud : interno 34,

Ovest: distacco

Sopra: interno 41,

Sotto: interno 29.

Stato di occupazione

L'immobile è libero

Dati catastali della proprietà

(Allegato D)

Catasto Fabbricati del Comune di Genova:

██████████ quota di piena proprietà.

Comune di Genova - Foglio 8 - Particella 269 – Via Mantova civico 35 – interno 35 – piano quinto – Categoria A/3 (abitazioni di Tipo Economico) – Zona Censuaria 5 - Classe 47 – Consistenza 3,5 vani - Superficie Catastale Totale: 57 mq, escluso aree scoperte 54 mq - Rendita Catastale 325,37 €.

Catasto Terreni del Comune di Genova:

Foglio 8 – Particella 280.

Normativa urbanistica

(Allegato A)

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come **Ambito di Riqualificazione Urbanistica – Residenziale (AR-UR)**.

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53 F, Genova – Bassa Valle Bisagno, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

Regolarità edilizia

(Allegato F)

Presso l'archivio dell'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova, esiste una pratica edilizia:

Progetto Costruttivo n.678 del 1958

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'appartamento risulta REGOLARE, in quanto, anche se il progetto approvato sopra indicato, n.ro 678 del 1958, presenta una planimetria dei piani correnti con lievi difformità interne, viene reperito verbale dell'ispettorato edilizio che evidenzia tali irregolarità. Allegato al suddetto verbale viene

quindi definito che le opere eseguite non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici, quindi indicato in via conciliativa il pagamento di 15.000,00 lire per la contravvenzione.

La planimetria catastale, benché riportasse quindi già all'epoca, le opere interne effettivamente realizzate, risulta rovinata e di difficile lettura.

Lo scrivente ritiene quindi necessario presentare nuova planimetria catastale, con causale "esatta rappresentazione grafica" per rendere coerente la stessa con quanto rilevato in loco; l'operazione non prevedrà quindi la sanatoria sul piano edilizio / urbanistico.

Per quanto concerne i costi, gli stessi sono così espressi:

- euro 650,00 di onorario per la variazione catastale;
- euro 50,00 per tributi speciali catastali;

TOTALE CIRCA 700,00 euro

L'immobile così com'è stato analizzato è stato trovato sprovvisto dell'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): tale attestazione è stata predisposta da parte di tecnico abilitato Geom. Gabriele Scalise, come trasmesso alla Regione Liguria al Prot/2024/0403032 del 17/04/2024 (in validità fino al 16/04/2034) con Codice identificativo 07202418666.

L'immobile risulta essere in Classe Energetica "D"

Valutazione della proprietà

Allegato G

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

1) comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti

- dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- dal Borsino Immobiliare Nazionale;

2) superficie dell'immobile (mq);

per cui

Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie Commerciale
abitazione	61,68	100%	61,68
balcone	9,45	25%	2,36
Superficie commerciale totale			64,04

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona:	D03/ periferica/ Molassana (Via Emilia, Via Piacenza, Via Molassana)		
Tipologia	abitazioni di tipo economico (A/3)		
Stato Conservativo	Normale		
Minimo			790,00 €
Medio			970,00 €
Massimo			1.150,00 €

Borsino Immobiliare

Zona:	Semiperiferica – Molassana – Via Emilia, Via Piacenza, Via Molassana		
Tipologia	Abitazioni in stabili di fascia media		
Minimo			976,00 €
Medio			1.254,00 €
Massimo			1.532,00 €

Valore medio di mercato unitario al mq $[(OMI+BIN)/2]$

Minimo	883,00 €
Medio	1.112,00 €
Massimo	1.341,00 €

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

	Prezzo medio unitario €/mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile €
minimo	883,00 €	64,04	56.549,53 €
medio	1.112,00 €	64,04	71.215,26 €
massimo	1.341,00 €	64,04	85.880,99 €

Tenendo in considerazione lo stato conservativo dell'immobile, il valore preso in considerazione è dato dai valori medi del prezzo medio unitario, ritenuto congruo e pari a:

71.215,26 €

SPESE DA SOTTRARRE DAL VALORE OTTENUTO

Spese di amministrazione	769,32 €
Pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difficoltà	700,00 €
Totale spese	1.469,32 €

Valore immobile	69.745,94 €
------------------------	--------------------

Valore di vendita desunto

Quota di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED] è pari 70.000,00 €
(sessantasettemilacinquecento/00 euro), che derivano dal valore di stima arrotondato.

70.000,00 €	(sessantasettemilacinquecento/00 euro)
--------------------	---

Ispezione ipotecaria

Nota di Trascrizione

Registro Generale n. 24049, Registro Particolare n. 13075, del 05/06/2007.

Numero di repertorio 4216/1418 del 09/05/2007, notaio [REDACTED].

Atto tra vivi - Compravendita

A favore di [REDACTED], per la quota di 1/1, contro [REDACTED], per la quota di 1/1

Nota di Iscrizione

Registro Generale n. 24050, Registro Particolare n. 6619, del 05/06/2007.

Numero di repertorio 4217/1419 del 09/05/2007, notaio [REDACTED].

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo

A favore di Banca UCB spa, per la quota di 1/1, contro [REDACTED], per la quota di 1/1

Conclusione

Nel caso particolare in oggetto, trattandosi di un immobile con destinazione catastale A/3 (abitazioni di Tipo Economico) che risulta essere in buone condizioni e non necessita di ammodernamento vengono presi i valori medi delle medie matematiche dei due valori OMI e Borsino Immobiliare ai quali si sottraggono i valori delle Spese di amministrazione insolute e la pratica catastale per la regolarizzazione delle difformità.

Valore del bene oggetto di stima: 70.000,00 € (sessantasettemilacinquecento/00 euro)

A compimento dell'incarico affidatogli, il sottoscritto CTU Arch. Simone Ardigo' deposita la presente relazione e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Genova, 19/05/2024

Arch. Simone Ardigo'



Allegati

- A INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- C STATO ATTUALE, STATO AUTORIZZATO, CONFRONTO
- D CATASTO
- E ANAGRAFE
- F PRATICA EDILIZIA
- G APE
- H ONERI CONDOMINIALI
- I ISPEZIONE IPOTECARIA
- L STIMA