

Eredità Giacente ** omissis**

Cutarore: dott. ** omissis**

Oggetto:

Relazione di stima

Immobile ad uso residenziale sito in Comune di Ceranesi (GE)

Via Bartolomeo Parodi civ. 188 int. n. 2

Via Pagano Doria n.9/10 - 16126 Genova
Tel./Fax 010 5956865 - Cell.347 4668577

Ordine degli architetti di Genova n. 1558 Consulente Tecnico Tribunale di Genova
C.F. DSMLCU59L62D969L - P.I. 02943780102 - e mail:arch.luciadisumma@gmail.com

RELAZIONE DI STIMA

La sottoscritta arch. Lucia Di Summa, libera professionista iscritta all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1558 e Consulente Tecnico del locale Tribunale, con studio in Via Pagano Doria n. 9/10 - Genova, a seguito dell'incarico conferitomi dall'egr. dott. ** omissis**, Curatore dell'Eredità Giacente del de cuius ** omissis**, con nomina della scrivente quale perito stimatore autorizzata dal Giudice dott. R. Bonino in data 13/02/2024, redige la presente relazione di stima in risposta quesito tipo del Tribunale del 24.1.2019.

La relazione è così articolata:

1. Attività svolte

2. Incarico/quesito

3. Risposta ai quesiti

3.1. Esatta individuazione del bene oggetto di stima

3.2. Descrizione immobile

3.3. Completezza documentazione ex art. 567

3.4. Titolarità

3.5. Confini

3.6. Consistenza

3.7. Divisibilità

3.8. Cronistoria dati catastali

3.9. Dati catastali

3.10. Corrispondenza catastale e costi variazione catastale

3.11. Stato conservativo e criticità

3.12. Parti comuni

3.13. Servitù

3.14. Caratteristiche costruttive prevalenti

3.15. Stato di occupazione

3.16. Provenienze ventennali

3.17. Formalità pregiudizievoli

3.18. Normativa urbanistica

3.19. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

3.20. Certificazione energetica e dichiarazioni di conformità impianti

3.21. Vincoli e Oneri Condominiali

3.22. Stima

Allegati:

All.1-Planimetria catastale e visura storica per immobile

*All.2- Atto di provenienza ** omissis** Rep.n. 188909 del 17.03.2004*

All.3- Decreto di abitabilità del 20/08/1956

All.4- Certificazione del Sindaco di Ceranesi del 10/12/1954

All.5- Lettera di accompagnamento presentazione progetto di costruzione del 30/07/1953

All.6- APE

All.7- Planimetria di rilievo in scala 1:100

All.8- Planimetria di raffronto tra planimetria catastale e stato attuale rilevato in scala

1:100

All.8a-Sovrapposizione planimetria catastale con rilievo stato attuale

All.9- Visure ipocatastali

All.10- E mail Ufficio Anagrafe Comune di Ceranesi

All.11- Inquadramento urbanistico

All.12- Documentazione fotografica

All.13 - Quotazioni OMI e Borsino Immobiliare

All.14- Indagine di mercato : tabella riassuntiva e schede n.5 immobili in vendita in zona

1. Attività svolte

Addì 7 febbraio '24 , al fine di accelerare i tempi, in accordo con il Curatore la scrivente eseguiva un sopralluogo in via B. Parodi civ. 188 int. n.2 - Ceranesi (Ge), rilevando l'immobile e riprendendo numerose fotografie per documentare lo stato dei luoghi anche sulla scorta della planimetria catastale reperita.

Addì 9 febbraio '24 la scrivente provvedeva ad inoltrare al Comune di Ceranesi la richiesta di visura progetto relativa alle eventuali pratiche edilizie presenti presso il SUE al fine di verificare la regolarità urbanistica del bene immobile oggetto della presente relazione.

Addì 26 febbraio '24 l'ufficio Anagrafe del comune di Ceranesi inviava risposta in merito alla richiesta di informazioni su eventuali residenti all'indirizzo inoltrata il 22/02/24. Il Comune rispondeva che non risulta alcun residente nell'immobile in esame (All.10).

Addì 29 febbraio '24 il Curatore inviava alla scrivente le visure ipotecarie (All.9).

Addì 19 marzo '24 la scrivente riceveva l'APE fatta redigere a mezzo delegata (All.6).

Addì 9 aprile '24 veniva eseguito l'accesso agli atti del Comune di Ceranesi (Ge) al fine di prendere visione delle pratiche edilizie ivi presenti ed estrarne copia (All.ti nn. 3,4 e 5).

2. INCARICO / QUESITO

L'incarico ricevuto consiste nel redigere una relazione estimativa sul *quesito tipo* del Tribunale del 24.1.2019. Si risponde pertanto ai punti del quesito tipo.

3. RISPOSTA AI QUESITI

3.1. Esatta individuazione dei beni oggetto di stima

Il bene oggetto della presente relazione di stima è costituito da un appartamento ad uso residenziale sito nel comune di Ceranesi (Ge) , via Bartolomeo Parodi civ. n.188 interno n.2 piano secondo. Si precisa che la quota di proprietà in capo al de cuius è pari al 50%.

3.2. Descrizione dell' immobile

Quota di proprietà pari al 50% di immobile ad uso residenziale in Comune di Ceranesi (Ge) via B. Parodi civ. n.188 interno n. 2 , ubicato al piano secondo di un edificio edificato negli anni '50 del secolo scorso . L'edificio si compone di un piano seminterrato a magazzini con accesso sul retro dell'edificio e a quota più bassa rispetto alla via B. Parodi , tre piani ad uso abitativo con un appartamento per piano con accesso su via B. Parodi , un'area comune su tutti i lati dell'edificio alla quota di Via B. Parodi e un'area alla quota sotto strada su cui nella planimetria catastale è indicata una servitù di passo carrabile in capo a Parodi G. di cui non si fa menzione nell'atto di provenienza. Si accede all'appartamento tramite cancello condominiale su corte comune , scala esterna, atrio condominiale e due rampe di scale. L'edificio non è dotato di ascensore. Si allega la documentazione fotografica completa (All.12) e la planimetria dell'appartamento allo stato attuale (All.7).

L'unità immobiliare int. 2 è composta da :

- ingresso/corridoio, disimpegno , due camere da letto, ulteriore disimpegno, n.2 bagni di cui uno con vasca e l'altro con doccia, ripostiglio, cucina e soggiorno.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

3.3. Completezza documentazione ex art. 567

Si allegano le visure ipocatastali del 16/02/2024 fornite dal Curatore (All.9) che risultano complete.

3.4. Titolarità

Gli immobili in oggetto appartengono a :

**** omissis****Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con **** omissis****

2. **** omissis**** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con **** omissis****

L'immobile fu acquistato con atto a rogito notaio **** omissis**** di Genova Rep.n. 188909 del 17.03.2004 (All. 2).

3.5. Confini

L'unità immobiliare int. 2 confina:

- muri perimetrali su area condominiale su tutti i lati
- sotto con appartamento interno n. 1
- sopra con appartamento interno n. 3.

Si precisa che sulla planimetria catastale è indicata a sud una servitù di passo carrabile in capo a Parodi G. sul terreno posto a quota più bassa rispetto a Via B. Parodi , area non collegata all'area condominiale a perimetro dell'edificio.

3.6. Consistenza

Il principio adottato per la determinazione della superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 , che assume il mq. di superficie catastale quale unità di misura della consistenza.

Superficie utile Mq. 77

Superficie lorda Mq. 92,30

Superficie commerciale arrotondata a Mq. 92

Altezza interna m. 3.

3.7. Divisibilità

Stante le caratteristiche impiantistiche dell'appartamento e la sua distribuzione interna l'immobile non è facilmente divisibile in più unità.

3.8. Cronistoria dati catastali

Dalla visura storica per immobile (All.1) risulta quanto segue:

- Sino al 25/12/1977 proprietà per la quota di 1/1 ** omissis**

Comune di CERANESI (C481) (GE) Foglio 18 Particella 444 Subalterno 2

VIA BARTOLOMEO PARODI n. 73A Interno 2 Piano SS – 1

Rendita Lire 912 Categoria A/3 Classe 2 consistenza 6 vani

- dal 25/12/1977 al 09/04/1985 proprietà per ½ ciascuno ** omissis**

Comune di CERANESI (C481) (GE) Foglio 18 Particella 444 Subalterno 9

VIA BARTOLOMEO PARODI n. 74 Interno 2 Piano 1

Rendita Lire 836 Categoria A/3 Classe 2 consistenza 5,5 vani

Riserve: 2 - Errati elementi catastali in atto

- dal 09/04/1985 al 01/01/1992 proprietà 1/1 ** omissis**

Comune di CERANESI (C481) (GE) Foglio 18 Particella 444 Subalterno 9

VIA BARTOLOMEO PARODI n. 74 Interno 2 Piano 1

Rendita Lire 836 Categoria A/3 Classe 2 consistenza 5,5 vani

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/12/1977 in atti dal 02/09/1999 DENUNCIA

SUCCESSIONE (n. 7745.1/1978)

Riserve: 2 - Errati elementi catastali in atto

- dal 01/01/1992 al 01/01/1994 proprietà 1/1 ** omissis**

Comune di CERANESI (C481) (GE) Foglio 18 Particella 444 Subalterno 9

VIA BARTOLOMEO PARODI n. 74 Interno 2 Piano 1

Rendita Lire 1.045.000 Categoria A/3 Classe 2 consistenza 5,5 vani

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Riserve: 2 - Errati elementi catastali in atto

- dal 01/01/1994 al 08/05/2014 proprietà per 1/1 **** omissis****

Comune di **CERANESI (C481) (GE)** Foglio 18 Particella **444** Subalterno **9**

VIA BARTOLOMEO PARODI n. 74 Interno 2 Piano 1

Rendita: Euro **511,29** Rendita: **Lire 990.000** Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**

- dal 08/05/2014 al 21/05/2014 proprietà per 1/1 **** omissis****

Comune di **CERANESI (C481) (GE)** Foglio 18 Particella **444** Subalterno **9**

VIA BARTOLOMEO PARODI n. 74 Interno 2 Piano **2**

VARIAZIONE del 08/05/2014 Pratica n. GE0080635 in atti dal 08/05/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO

INCOERENTE (n. 21791.1/2014)

Riserve: 2 - Errati elementi catastali in atto

- dal 21/05/2014 al 17/03/2004 proprietà 1/1 **** omissis****

Comune di CERANESI (C481) (GE) Foglio **18** Particella **444** Subalterno **9** VIA BARTOLOMEO PARODI n.

188 Interno 2 Piano **2**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/05/2014 Pratica n. GE0088965 in atti dal 21/05/2014

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 25705.1/2014)

Annotazione di immobile: già' civ 74

Riserve: 2 - Errati elementi catastali in atto

- dal 17/03/2004 proprietà per ½ ciascuno in comunione legale dei beni **** omissis****

Comune di CERANESI (C481) (GE) Foglio **18** Particella **444** Subalterno **9** VIA BARTOLOMEO PARODI n.

188 Interno 2 Piano **2** **Rendita:** Euro **511,29** Rendita: **Lire 990.000**

Categoria **A/3e**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/05/2014 Pratica n. GE0088965 in atti dal 21/05/2014

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 25705.1/2014)

dal 09/11/2015 inseriti dati di superficie totale mq. 97

- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 15/06/1978, prot. n. 000002556.

Si riportano l'ulteriore nota presente sulla visura storica catastale:

- FRAZIONAMENTO del 15/06/1978 in atti dal 11/07/1997 P.F.96 ART.15 (n. 2556.1/1978)

3.9. DATI CATASTALI

L'unità immobiliare a N.C.E.U. è così identificata (All. 1)

Dati identificativi: Comune di CERANESI (C481) (GE)

Foglio 18 Particella 444 Subalterno 9

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di CERANESI (C481) (GE)

Foglio 18 Particella 453

Classamento: Rendita: Euro 511,29 Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 5,5 vani

Foglio 18 Particella 444 Subalterno 9

Indirizzo: VIA BARTOLOMEO PARODI n. 188 Interno 2 Piano 2

Dati di superficie: Totale: 97 m2 Totale escluse aree scoperte b): 97 m2

Riserve: 2 - Errati elementi catastali in atto Annotazione di immobile: GIA' CIV 74

Intestati catastali:

1. ** omissis** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con ** omissis**

2. ** omissis** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con ** omissis**

3.10. CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale risale al 09/05/1978 e non corrisponde allo stato attuale rilevato e visionato.

Le difformità sono verificabili nella planimetria di raffronto (All.8) e consistono in :

- generale imprecisione grafica relativa alla muratura perimetrale con diversa ubicazione delle finestre di cucina e soggiorno e diverso spessore parete perimetrale del vano scala (All.8a-sovrapposizione planimetria catastale con rilievo);
- diversa altezza dichiarata a catasto pari a m. 3,05 contro i m. 3 dello stato attuale;
- presenza di nicchia nell'ingresso con demolizione di setto di parete;
- creazione di disimpegno antistante i due attuali bagni, ripostiglio e bagno con vasca nella camera ad est;
- creazione di scalini nel bagno con vasca e di piccolo soppalco in muratura nel bagno con doccia;
- spostamento porta di accesso bagno con doccia;
- creazione, nella camera centrale ad Ovest, di disimpegno di accesso alle due attuali camere da letto;
- chiusura di n. 2 porte nella camera centrale ad ovest;
- demolizione/costruzione di parete tra cucina e soggiorno e tra corridoio e camera da letto centrale;
- modifica spalline porta cucina per inserimento porta scorrevole.

Costi per variazione catastale

Per regolarizzare catastalmente l'unità immobiliare occorre eseguire una variazione catastale, previa pratica edilizia di sanatoria, per € 500,00 oltre oneri sulla parcella del tecnico incaricato ed € 50,00 di diritti Agenzia Entrate per complessivi € 680,00.

3.11. Stato conservativo e criticità

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava parzialmente arredato e disabitato.

Le condizioni generali degli interni sono discrete, si rilevano alcune cavillature dello strato di pittura e condense su pareti e soffitti in alcuni punti. Il vano scala è in ordine. Le facciate

dell'edificio sono in condizioni assai mediocri con presenza di alcune fessurazioni a livello di intonaco , tinteggiature datate. L'area condominiale a perimetro dell'edificio, compreso il cancello e le inferriate su strada, necessitano di manutenzione.

3.12. Parti comuni

Non risulta esservi un regolamento di condominio e/o un amministratore. Dalla presa visione dei luoghi si presume che l'area a perimetro dell'edificio alla quota di via B. Parodi sia da intendersi comune/condominiale, così come il vano scala e il piccolo atrio di ingresso dell'edificio. Vengono ripartite le spese dell'acqua, ma non è noto con quale criterio.

3.13. Servitù

Nell'atto di provenienza a rogito Notaio ** omissis** Rep. n. 188909 del 17.03.2004 non sono indicate servitù (All.2).

3.14. Caratteristiche costruttive prevalenti

Esposizione su quattro lati.

Altezza interna utile : m. 3 .

Strutture portanti : pilastri e travi in cemento armato.

Manto di copertura : tegole del tipo marsigliesi , sporto copertura in legno.

Murature interne e perimetrali: si presume in laterizio.

Facciate edificio: intonacate al civile e tinteggiate in condizioni mediocri con presenza di sbiaditure e fessurazioni in alcuni punti. Porzione basamentale a rinzaffo di cemento.

Cancello di accesso su via B. Parodi: di ferro a due ante da mantenere e/o sostituire .

Pavimenti area condominiale : marciapiede di cemento con fessurazioni, pietra e/o gres restante porzione eccetto il passaggio in cemento di collegamento tra il cancello e la scala di accesso al portone dell'edificio, scala di collegamento con la via laterale in cemento, scaletta di accesso al portone con pedate di marmo di Carrara e alzate di cemento.

Portone di accesso: in legno a due ante in condizioni medie, pensilina di vetro posta sul portone danneggiata.

Atrio edificio e vano scala: pavimento di graniglia di marmo, pareti intonacate al civile e tinteggiate, scale in muratura con pedate in marmo di Carrara e ringhiera di ferro verniciato con corrimano di legno, il tutto abbastanza in ordine.

Porte : porta di ingresso app. int. n. 2 blindata anta unica, porte interne impiallacciate tinta noce in parte a battente di cui una danneggiata, in parte scorrevoli. La porta scorrevole della cucina è in legno e vetro. Condizioni:buone.

Serramenti: persiane di legno alla genovese datate da sostituire, finestre di alluminio di colore bianco con vetrocamera in buone condizioni.

Pareti: intonacate al civile e tinteggiate in vari colori . Presenza di condensa su alcuni soffitti e porzioni di pareti.

Pavimentazione: grès dim. 45 x 45 di colore beige posato in diagonale in tutti gli ambienti eccetto nei bagni ove è presente monocottura di colore celeste cm.30x 30 e cm. 20 x 20.

Zoccolo in monocottura. Condizioni:buone.

Dotazioni servizi igienici e rivestimenti: i rivestimenti sono di monocottura nei colori grigio chiaro/celeste con listelli decorati nel bagno con vasca. In cucina è presente rivestimento di piastrelle di colore chiaro con decori in corrispondenza dei piani di lavoro.

Condizioni :discrete.

Dotazioni bagni:

bagno con vasca: lavabo, w.c., bidet e vasca.

bagno con doccia: lavabo tipo trogoletto , doccia , w.c. attacco lavatrice e autoclave su soppalco in muratura.

Impianti: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia Ariston datata in cucina e termostato ambiente nell'ingresso, scaldasalviette nei bagni e corpi scaldanti nelle camere,

tutti privi di valvole termostatiche. Il tubo di scarico della caldaia sfocia in facciata. Non è noto se la cappa della cucina sfocia a tetto e se sia solo a filtro. Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento/caldaia. Impianto elettrico sfilabile e sottotraccia privo di certificazione di conformità. E' presente il contatore Enel nel ripostiglio e il quadretto elettrico della cucina sopra al piano di lavoro. Valvola del gas vicino al piano cottura.

Dotazioni condominiali: citofono. Per il resto non è stato possibile avere altre informazioni.

L'edificio non è dotato di ascensore.

3.15. Stato di occupazione

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava disabitato con alcuni arredi all'interno.

Da ricerca eseguita presso il Comune di Ceranesi non risulta alcun residente all'indirizzo

(All. 10), pertanto l'immobile è da considerarsi LIBERO nonostante la presenza di beni

ed arredi che risultano essere stati abbandonati e che non hanno un loro valore

intrinseco che possa essere oggetto di stima.

3.16. Provenienze ventennali

Dal certificato ipotecario speciale datato 16/02/2024 (All.9) risulta quanto segue:

- con dichiarazione di successione in morte di ** omissis** deceduto in Ceranesi il

25/12/1977 trascritta in data 22/12/1979 R.Gen. 27185 R. Part. 20789 il bene immobile

pervenne al coniuge ** omissis** per 1/2 ciascuno.

- con dichiarazione di successione in morte di ** omissis** trascritta in data 02/03/2006 R.

Gen. 10587 R. Part. 6218 la proprietà pari ad ½ del bene immobile in oggetto pervenne al

figlio ** omissis**.

- Con atto di compravendita in data 17 marzo 2004 Rep. n. 188909/5726 del notaio **

omissis** di Genova, trascritto a Genova il 29 marzo 2004 ai numeri R.Gen.12849 R.Part.

7298** omissis** vendette l'immobile in oggetto ad** omissis** coniugi in regime di comunione legale dei beni.

3.17. Formalità pregiudizievoli (All.9)

Alla data dell'16 febbraio 2024 risultavano le seguenti formalità:

Iscrizioni

- **Ipoteca** volontaria per concessione a garanzia di mutuo Capitale € 105.000,00 tasso di interesse annuo 5,46% Totale € 210.000,00 durata 29 anni iscritta in data 17/10/2006 R.Gen.49943 R.Part. 11729 a garanzia di mutuo stipulato con atto in data 16/10/2006 del notaio ** omissis** di Genova per l'immobile in esame a favore di ** omissis** con sede in Milano contro ** omissis** per il diritto di proprietà di ½ ciascuno.

- Iscrizione del 17/10/2006 R.Gen. 49943 R.Part. 11729 di Annotazione presentata il 26/06/2009 R.Gen. 20528 R.Part. 2392 per Surroga ex art. 8 L.10/04/2007 n.40 con atto del 27/04/2009 notaio ** omissis** di Genova Rep. n. 378/326 a favore di ** omissis** (come nella formalità originaria) e a favore ** omissis** della quale si esplicano gli effetti dell'annotazione contro ** omissis**.

3.18. Normativa urbanistica

PUC vigente Comune di Ceranesi (GE) :

Comparto Rq-CL1 = Sub ambito di riqualificazione insediato aperto a completamento.

Vincolo art.142 Dlgs 42/2004

Assetto Insediativo (PTCP)= ID MO - A (art. 46 NTA del PTCP).

Si allega lo stralcio cartografico del PUC vigente Comune di Ceranesi (All.11).

3.19. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

Da ricerca eseguita presso l'ufficio Visura Progetti del Comune di Ceranesi non è stato reperito il progetto di costruzione dell'edificio , rif. progetto n.8 con concessione rilasciata nel 1953.

Era presente agli atti del Comune soltanto :

- il decreto di abitabilità rilasciato dal Sindaco in data 20 agosto 1956 (All.3);
- la certificazione del Sindaco del 10/12/1954 (All.4) in cui si legge che il sig. ** omissis** iniziò i lavori di costruzione di una casetta economica in Ceranesi, località Pontasso, composta da un piano terreno da adibirsi a magazzino e tre piani sovrastanti comprendenti ciascuno un appartamento . Progetto redatto dall'ing. ** omissis** ;
- la dichiarazione datata 30/07/1953 del sig. ** omissis** per la presentazione all'approvazione del Sindaco di progetto di casetta economica da erigersi in località Pontasso: Via B. Parodi in continuità con la casa civico n.73 della detta via. Progetto a firma ing. ** omissis** che prevedeva la costruzione di un piano terreno a magazzini e due piani sovrastanti comprendenti ciascuno un unico appartamento(All.5).

Da quanto sopra illustrato si evince che inizialmente l'edificio doveva essere composto da un piano terra e due piani in elevazione. In corso d'opera evidentemente furono realizzati tre piani in elevazione con un appartamento per piano, come indicato anche nel decreto di abitabilità.

Considerate le difformità presenti nell'immobile in esame rispetto alla planimetria catastale ed in assenza di progetto di costruzione, in quanto evidentemente smarrito dal Comune, per regolarizzare le opere interne eseguite in abuso , occorrerà considerare come stato autorizzato quello rappresentato nella planimetria catastale del 1978 (All.1).

Sarà quindi necessario, non essendo nota la data di realizzazione delle opere, presentare una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per opere già eseguite con la corresponsione di € 1.000,00 di sanzione amministrativa e di € 85,00 per diritti di segreteria, oltre alla parcella di un tecnico abilitato per € 1.500,00 oltre oneri per un totale di € 1.890,00 ca.

Totale generale € 2.975,00.

3.20. Certificazione energetica e dichiarazioni di conformità impianti

Si allega l' APE dell' immobile (All.6) che risulta in classe energetica G.

Le certificazioni degli impianti, come già indicato al punto caratteristiche costruttive, non sono state rinvenute.

3.21. Vincoli e Oneri Condominiali

Come già indicato non esistono né Amministratore, né Regolamento di Condominio. Non è quindi regolamentato il pagamento delle spese relative alle parti comuni, ad eccezione del consumo acqua.

3.22. STIMA

Il valore commerciale del bene immobile è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, carrabilità, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, distribuzione interna, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di

compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, che si ritiene valido anche a corpo e comunque comprensivo del valore di beni ed arredi presenti nell'immobile .

I valori OMI anno 2003 - I semestre, codice di zona B1 , Microzona catastale 1, indicano per abitazioni di tipo economico in condizioni di manutenzione normale valori da €/mq. 740,00 ad €/mq. 1.100,00 (All.13).

Il Borsino Immobiliare per la zona di interesse e per immobili in fascia media indica valori da €/mq. 883,00 ad €/mq. 1359,00 (All.13).

La media dei valori OMI e Borsino Immobiliare risulta di €/mq. 1020,00

Dai principali siti di annunci immobiliari di immobili in zona sono stati individuati n. 5 appartamenti in vendita in via B. Parodi e vie vicine, di cui n. 4 in buone condizioni e n.1 da riordinare con un valore medio pari a €/mq 940,00. Si allegano la tabella riassuntiva con i dati metrici e la richiesta economica degli immobili in vendita e le n.5 schede (All.14).

Fatte queste premesse si ritiene che il più probabile valore di mercato dell' immobile oggetto di stima, considerate le attuali condizioni sia di € /mq. 840,00 ciò in funzione delle condizioni della facciata, dell' area comune e della datazione della copertura.

Al valore così ottenuto verranno detratti i seguenti costi relativi a :

- redazione di pratica edilizia in sanatoria (CIL Ass.) per regolarizzazione urbanistica per € 1890,00
- diritti comune di Ceranesi per € 85,00;
- sanzione pecuniaria per opere già eseguite € 1.000,00;
- variazione catastale comprensiva di diritti dell' Agenzia Entrate per € 680,00;

La vendita non è soggetta ad IVA.

Determinazione valore di stima

Superficie commerciale mq. 92 x €/mq. 840,00= € 77.280,00

detratti i costi per la regolarizzazione

urbanistica e catastale pari ad€ 3.655,00

Si ottiene € 73.625,00

arrotondati a € 73.600,00

Valore finale di stima € 73.600,00 (settantatremilaseicentoeuro).

Il valore di stima si intende valido anche a corpo e comunque comprensivo del valore di beni ed arredi presenti nell'immobile.

Il valore della quota di proprietà dell'immobile del 50% risulta pari ad € 36.800,00 (trentaseimilaottocentoeuro).

Si invia la presente relazione all'egr. Curatore dott. D. Becucci, ringraziando per la fiducia accordata e restando a disposizione per eventuali evenienze.

Genova, li 3 maggio 2024

arch. Lucia Di Summa

